



**PERANAN ASPEK TATA RUANG
P A D A
KESEJAHTERAAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN SEDERHANA**

**STUDI KASUS :
RUMAH SUSUN SOMBO DAN RUMAH SUSUN MENANGGAL
SURABAYA**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Teknik Arsitektur**

**Oleh :
HENDRO TRILISTYO**

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG 1998**

**PERANAN ASPEK TATA RUANG
P A D A
KESEJAHTERAAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN SEDERHANA**

**STUDI KASUS :
RUMAH SUSUN SOMBO DAN RUMAH SUSUN MENANGGAL
SURABAYA**

Disusun Oleh :
HENDRO TRILISTYO
NIM. L 202 94 0007

Dipertahankan di depan Dewan Penguji
pada tanggal : 12 Januari 1998

Tesis ini telah diterima
sebagai persyaratan memperoleh gelar Magister Teknik
Bidang Ilmu Arsitektur

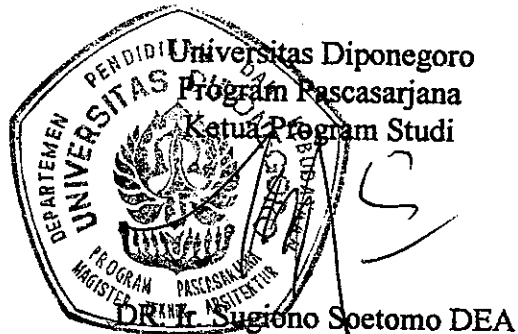
Pembimbing Utama

Dipl. Ing. Arch. Paul H. Pandelaki

Pembimbing Pedamping

Ir. Nany Yuliasuti, MSP

Semarang, 12 Agustus 1998



KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas karunia dan rahmatnya dapat kami selesaikan Tesis yang merupakan syarat untuk mengakhiri studi Alur Teori dan Perancangan Arsitektur Lanjut pada Program Pasca Sarjana Magister Teknik Arsitektur Universitas Diponegoro dengan judul :

PERANAN ASPEK TATA RUANG
Pada
KESEJAHTERAAN PENGHUNI RUMAH SUSUN SESERHANA
kasus studi :
Rumah Susun Somo dan Rumah Susun Menanggal
di Surabaya

Dengan selesainya tesis ini penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sedalam - dalamnya kepada :

1. Dekan Fakultas Teknik Universitas Diponegoro serta Ketua Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Diponegoro yang telah memberikan ijin serta kelonggaran berbagai tugas sebagai tenaga pengajar sehingga kami dapat melanjutkan studi ke Program Pasca Sarjana Magister Teknik Arsitektur Universitas Diponegoro.
2. Bapak DR. Ir. Sugiono Soetomo, DEA, Bapak DR. Ir. Gagoek Hardiman selaku Ketua Program serta Sekretaris Program Pasca Sarjana Magister Teknik Arsitektur Universitas Diponegoro beserta seluruh dosen pengajar, yang telah banyak memberikan bimbingan, dorongan, saran serta pengarahan selama kami menempuh studi.
3. Bapak Dipl. Ing. Arch. Paul H. Pandelaki, selaku Pembimbing Utama serta Ibu Ir. Nany Yulastuti, MSP selaku Pembimbing Pedamping yang dengan perhatiannya tersendiri telah banyak memberikan masukan, bimbingan, pengarahan, saran serta dorongan sejak penulisan tesis, pembahasan hingga sidang akhir. Secara khusus dan tulus penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga.
4. Bapak Ir. Joesron Alie Syahbana, Msi, serta Bapak Ir. Parfi Khadiyanto, MSL, selaku penguji yang telah banyak memberikan bimbingan, pengarahan serta saran selama proses penyusunan hingga ujian.

5. Bapak Choirul Anam Wakil Ketua RW rumah susun Sombo serta Bapak Drs. Wiel Soelegianto Ketua RW rumah susun Menanggal, beserta seluruh perangkat RW & RT serta seluruh warga rumah susun Sombo dan rumah susun Menanggal, yang telah banyak memberikan bahan baku, bantuan, masukan dan saran yang sangat berharga dalam penulisan tesis ini.
6. Laboratorium Perumahan dan Permukiman ITS - Surabaya, terutama Bapak Prof. Ir. Johan Silas beserta seluruh staff, Pimpinan dan Staff Dinas Perumahan, Dinas Tata Kota Pemda Dati II Kotamadia Surabaya, yang telah banyak memberikan bantuan, masukan dan saran baik secara langsung maupun tidak langsung hingga terselesaikannya tesis ini.
7. Para ahli dan pemerhati di bidang perumahan baik di perguruan tinggi, instansi pemerintah yang terkait, lembaga swadaya masyarakat dibidang perumahan serta organisasi profesi yang telah banyak memberikan bantuan, pendapat, saran serta dorongannya
8. Keluarga tercinta, isteri dan kedua anak - anakku serta almarhum ayah dan ibu yang atas pengertian, kesabaran, dorongan serta doanya agar kami dapat menyelesaikan tesis ini.
9. Semua pihak serta rekan - rekan yang tidak dapat kami sebutkan satu persatu yang telah membantu, memberikan saran serta dorongan baik moril maupun materiel.

Semoga amal dan bantuan tersebut mendapat imbalan yang sesuai dari Allah SWT, Amien.

Semarang, Desember 1997

Penulis

HendroTrilistyo

ABSTRAK

Rumah susun sederhana semakin menampakan wujud keberadaanya di kota - kota besar. Banyak rumah susun dibangun dengan pendekatan ekonomi dan keterjangkauan penghuni, sebagai dasar penentuan luasan tata ruang dan fasilitas - fasilitasnya, sehingga *apa yang ditawarkan berbeda dengan kebutuhan - kebutuhan penghuni* yang mengakibatkan dampak negatif dan gangguan emosional penghuni yang selanjutnya akan mengakibatkan menurunnya kualitas hunian. *Target dan kuantitas menjadi orientasi pembangunannya*. Kondisi inilah yang tidak diharapkan, karena rumah susun sederhana akan semakin dijauhi penghuni, sehingga program pembangunan rumah susun sederhana sebagai alternatif pemecahan masalah perumahan kota akan tidak berhasil.

Sesuai dengan konsep Pemerintah untuk mendorong dan memampukan masyarakat serta peningkatan target pembangunan dari sasaran kuantitatif ke kualitatif, maka diperlukan *rancangan rumah susun sederhana yang menjadikan kebutuhan - kebutuhan penghuni sebagai pusat perhatian perancangannya* sehingga akan memberikan peluang penghuni bermukim sejahtera. Perancangan arsitektur yang menjadikan kebutuhan - kebutuhan penghuni sebagai persyaratan perancangan adalah *laksana terbang dengan menggunakan kompas* sehingga akan sampai ke tujuan dengan tepat.

Kesejahteraan penghuni pada suatu lingkungan perumahan dapat tercapai apabila lingkungan perumahan tersebut dapat memberikan *fasilitas fisik dan prasarana* yang memadai, *lingkungan dapat mengakomodasi penyesuaian sesuai kebutuhan penghuni*, memberikan rasa aman, *menciptakan ikatan batin dan interaksi sesama penghuni*, *lingkungan mempunyai kualitas estetis* sehingga penghuni dapat menikmati secara sehat dan menyenangkan. Kesejahteraan penghuni merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi dalam proses bermukim agar tercipta kondisi homeostatis, suatu kondisi yang dipertahankan penghuni karena penghuni merasa *krasan dan puas tinggal di rumah susun*. Oleh karena itu kesejahteraan penghuni merupakan salah satu tolok ukur *keberhasilan pembangunan rumah susun sederhana* serta sekaligus sebagai indikator apakah rumah susun diminati, dimauai dan disenangi oleh penghuni.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui *peranan tata ruang pada kesejahteraan penghuni di rumah susun sederhana* serta untuk mengetahui *proses perancangan* apa yang dapat memberikan peluang penghuni hidup sejahtera bermukim di rumah susun sederhana. Lingkup penelitian dibatasi terutama pada pengamatan satuan rumah susun sederhana yaitu dengan luasan 36 M2 kebawah, dihuni lebih dari 3 tahun dengan studi kasus di rumah susun Sombo dan rumah susun Menanggal keduanya di Surabaya.

Metoda penelitian yang digunakan adalah *Evaluasi Purna Huni* dan sifat penelitian adalah *Analisis Deskripsi*. Metoda analisis yang dipakai adalah dengan melakukan *Tabulasi Silang* dan *Pembobotan terhadap masing - masing kriteria kesejahteraan*, sehingga dapat diketahui peranan tata ruang terhadap kesejahteraan penghuni dan selanjutnya akan dapat diketahui tingkat kesejahteraan penghuni pada setiap rumah susun.

Dalam hubungan dengan perancangan rumah susun sederhana, hasil penelitian menunjukkan bahwa *selama kebutuhan - kebutuhan penghuni dapat terpenuhi* maka proses perancangan partisipatif merupakan *proses perancangan yang memberikan peluang penghuni bermukim sejahtera di rumah susun sederhana*. Perancangan partisipatif potensial serta memudahkan arsitek untuk mengungkap, merumuskan dan menentukan prioritas kebutuhan - kebutuhan penghuni berpenghasilan sederhana yang berkembang dinamis, sehingga akan *diperoleh kesesuaian antara kebutuhan penghuni dengan rancangan tata ruang*. Perancangan partisipatif merupakan *media komunikasi* yang baik antara calon pengguna dan arsitek. Hasil penelitian menunjukkan pula bahwa *tata ruang mempunyai peranan yang penting dan menentukan pada kesejahteraan penghuni bermukim di rumah susun*. Di rumah susun Sombo menunjukkan bahwa penghuni yang sekarang bermukim pada tingkat akan sejahtera. Hal ini disebabkan karena kurang terpenuhinya aspek - aspek tata ruang terutama kecukupan luas ruang dan kepadatan ruang yang tinggi, meskipun kriteria - kriteria kesejahteraan lainnya terpenuhi berkat digunakannya perancangan partisipatif. Sebaliknya di rumah susun Menanggal penghuni sekarang dalam kondisi sejahtera, karena aspek - aspek tata ruang terpenuhi dengan baik, sehingga satuan rumah susun benar - benar dapat menampung kegiatan penghuni dan mencerminkan kebahagiaan penghuni.

Oleh karena itu agar rancangan rumah susun sederhana mampu memberikan peluang penghuni bermukim sejahtera, maka diperlukan *konsep perancangan dimana program tata ruang dan program perilaku sebanding dengan keterjangkauan calon penghuninya*. Dan *ketrampilan arsitek* sangat dibutuhkan dalam merumuskan kebutuhan - kebutuhan penghuni serta penentuan prioritasnya sangat dibutuhkan untuk menciptakan rancangan rumah susun sederhana ini.

ABSTRACT

The low income apartment is showing more and more its existence in the big cities. Plenty of apartment have been built by economic approach and affordability of dwellers as the basis in deciding the scope of key - plan and facilities, so that what is *offered is different from the needs of the dwellers*, which causes a negatives effect and emotional interference to the dwellers, and than will result in reducing the quality of dwelling environment. *Target and quantity become the orientation of its constructions*. This conditions has not been expected, because the low income apartment will be more and more avoid by the people, so that the low income apartment building program as an alternative to solve the city housing problem will not be succesfull.

Adjusting to the Goverments concept in urging and empowering the society and increasing the developing from a quantitative to a qualitative target, so its *necessary to design a low income apartment which will make the needs of the dwellers as the focus of attention of the architectural design*, so that it will give the dwellers have an opportunity to live there prosperously. The architectural design which will make the needs of the dwellers as a conditions of designing is just like flying while using a compass in order to *arrive at the right place of destination*.

The prosperity of the dweller in a housing environment can be achieved if the housing environment *can give sufficient physical facilities and infrastructure, the environment can accomodate adaptation appropriate to the needs of the dwellers it can give them a save feeling, it can create a relationship and interactions among the dwellers, the environment has an aesthetic quality*, so that the dwellers can enjoy a healthy and happy life. The prosperity of dwellers is one of the conditions that must bu fulfilled in the process of settlement to create a homeostatis conditions, a conditions which maintained by the dwellers because the dwellers *feel at home and satisfied living in a low income apartment*. That is why the prosperity of the dwellers is one of the standards of the succes in build a low income apaartment and all at once as an indicator whether the dwellers are interested ini, want and like the low income apartment.

This research has aim to know *the role of key - plan to the prosperity of the dwellers of the low income apartment*, and to know the *process of designing* what can give the dwellers the opportunity to live prosperously in the low income apartment. The scope of this research is limited especially by observing one unit of a low income apartment (satuan rumah susun) with an extent of 36 M2 and under being occupied for more than three years by studying the cases of Sombo and Menanggal low income apartment, both of them in Surabaya.

The method of research used is the *Post Occupancy Evaluation* and the characteristic of research is *Description Analysis*. The method of analysis used here *Cross Tabulation* and after that is by *Paying Special Attention (pembobotan)* to every criteria of prosperity, so that the role of key - plan for the prosperity of the dwellers will

be known and their level of prosperity in each low income apartment will be known too.

With regard to the designing of a low income apartment, the result of the research shows that *as long as the needs of the dwellers can be fulfilled*, the participative design process, forms a design process that gives an opportunity to the dwellers to live prosperously in a low income apartment. With a participative design the priority to the needs of the dwellers with small income but developing dinamically can be revealed, formulated and determined, so that *suitability will be achieved between the needs of the dwellers and the key - plan of design*. A participation design forms a *good communication media* between the would be dwellers and the architects.

The result of the research also shows that the *key - plan has an important and determining role to the prosperity of the dwellers living in a low income apartment*. The Sombo low income apartment shows that the present dwellers are on the level of *will be prosperous*. This is because the aspect of key - plan are less fulfilled, especially in supplying adequate rooms, the very high density of the rooms, eventhough others prosperity criterias are fulfilled due to using a participative design. On the other hand in Menanggal low income apartment the dwellers are now in *prosperous conditions*, because the aspect of key - plan are well fulfilled, so that the low income apartment unit can really accomodate the activities of the dwellers and reflects their happiness.

Therefore to enable a low income apartment design able to give an opprtunity to the dwellers to live prosperity, *a design concept is needed in which a key - plan and behaviour program is proportional with the affordability of would - be - dwellers*.

And the *skill of architect* is needed to formulating the needs of the dwellers and determining his priority is very necessary to create the low income apartment design.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN	
KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR DAN FOTO	xiii
DAFTAR DIAGRAM	xvi
DAFTAR PETA	xviii
BAB I . PENDAHULUAN	
1.1. Latar belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	6
1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian	7
1.4. Manfaat Penelitian	7
1.5. Lingkup dan Batasan Pembahasan	8
1.6. Sistematika Pembahasan	9
1.7. Kerangka Pemikiran Penelitian	11
BAB II . LANDASAN TEORI	
2.1. Hakekat Manusia Sebagai Penghuni Rumah Tinggal	12
2.1.1. Peran Rumah Tinggal Terhadap Kehidupan Manusia	12
2.1.2. Motivasi dan Kebutuhan	13
2.1.3. Kegiatan Penghuni	15
2.1.4. Tipologi Penghuni	16
2.1.5. Aspek - Aspek Rumah Tinggal	17

2.2. Perilaku	18
2.2.1. Persepsi	19
2.2.2. Yang Mempengaruhi Perilaku	20
2.2.3. Perilaku dan Lingkungan Binaan	21
2.2.4. Penyesuaian Perilaku	22
2.3. Perancangan Arsitektur	25
2.3.1. Perancangan Arsitektur	25
2.3.2. Penggunaan Pendekatan Perilaku Pada Proses Perancangan	28
2.4. Tata Ruang	29
2.4.1. Pengertian	30
2.4.2. Aspek - Aspek Tata Ruang	30
2.4.3. Rumah Sehat	31
2.4.4. Hubungannya Dengan Kepadatan Penghunian	32
2.5. Kesejahteraan Penghuni	33
2.5.1. Pengertian	33
2.5.2. Persyaratan	33
2.5.3. Hubungan Kesejahteraan Penghuni Dengan Perancangan Arsitektur	35
2.6. Rumah Susun	37
2.6.1. Pengertian dan Tujuan	37
2.6.2. Macam - macam dan Persyaratan	38
2.6.3. Rumah Susun dan Bangunan Bertingkat	40
2.6.4. Rumah Susun Sebagai Wadah Kehidupan Manusia	41
2.6.5. Kesejahteraan Penghuni Sebagai Tujuan Pembangunan Rumah Susun	42
2.7. Rangkuman	44
2.7.1. Hubungan Tata Ruang Dengan Perilaku	44
2.7.2. Hubungan Tata Ruang Dengan Kesejahteraan Penghuni	46
2.7.3. Hubungan Tata Ruang Dengan Perancangan Arsitektur	46

BAB III . METODA PENELITIAN

3.1. Langkah - Langkah Pokok Penelitian	49
---	----

3.2. Variabel Penelitian	53
3.3. Penentuan Sampel Penelitian	54
3.3.1. Populasi Sampel	55
3.3.2. Lokasi Sampel	56
3.4. Alat Penelitian	60
3.5. Teknik Pengumpulan Data	60
3.5.1. Wawancara	60
3.5.2. Observasi	60
3.5.3. Sketsa dan Penggambaran	61
3.6. Cara penelitian	61
3.6.1. Tahap Persiapan	61
3.6.2. Tahap Pelaksanaan	62
3.6.3. Tahap Analisa	63
3.6.4. Penarikan Kesimpulan dan Saran	64

BAB IV . GAMBARAN DAERAH PENELITIAN

4.1. Sejarah Perkembangan Rumah Susun di Surabaya	65
4.2. Rumah Susun Sombo	66
4.2.1. Konsep Perancangan	69
4.2.2. Kondisi Fisik Bangunan	72
4.2.3. Penghuni	82
4.2.4. Kepadatan Bangunan	84
4.3. Rumah Susun Menanggal	86
4.3.1. Konsep Perancangan	87
4.3.2. Kondisi Fisik Bangunan	88
4.3.3. Penghuni	96
4.3.4. Kepadatan Bangunan	99

BAB V . HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

5.1. Proses Perancangan Arsitektur	102
5.1.1. Keikutsertaan Penghuni Dalam Proses Perancangan	102
5.1.2. Keuntungan Perancangan Partisipatif	106
5.1.3. Koordinasi Modular	110

5.2. Peranan Tata Ruang Pada Kesejahteraan Penghuni Rumah Susun Sederhana	112
5.2.1. Kecukupan dan Kualitas Ruang	112
5.2.2. Penyesuaian dan Keluwesan Ruang	134
5.2.3. Rasa Aman Penghuni	145
5.2.4. Hubungan Antar Penghuni	151
5.2.5. Elemen Estetis	163
5.3. Hubungan antara Tata Ruang dan Kesejahteraan Penghuni Rumah Susun	175
5.3.1. Pembobotan Kriteria Persyaratan Kesejahteraan	175
5.3.2. Peranan Tata Ruang Pada Kesejahteraan Penghuni Rumah Susun Sederhana ...	183

BAB VI . KESIMPULAN DAN SARAN

6.1. Kesimpulan	185
6.1.1. Proses Perancangan	185
6.1.2. Peranan Tata Ruang Pada Kesejahteraan Penghuni Rumah Susun Sederhana ...	185
6.2 Saran - Saran	188
6.2.1. Untuk Pemerintah	188
6.2.2. Bagi Ilmu Pengetahuan	190
6.2.3. Bagi Arsitek / Perancang	190

DAFTAR PUSTAKA	192
-----------------------------	-----

DAFTAR TABEL

Tabel	2.01. Hubungan Pendapatan Dengan Ciri, Fungsi dan Rumah yang Diinginkan	18
Tabel	4.01. Rumah Susun di Surabaya Diluar Sampel Penelitian	69
Tabel	4.02. Jumlah Tipe Satuan Rumah Susun Pada Rumah Susun Sombo	76
Tabel	4.03. Jumlah Penghuni Rumah Susun Sombo	82
Tabel	4.04. Jumlah Kepala Keluarga Rumah Susun Sombo Menurut Jenis Pekerjaan	82
Tabel	4.05. Kepadatan Penghuni Pada Blok Bangunan Rumah Susun Sombo	84
Tabel	4.06. Kepadatan Penghuni Setiap Blok Bangunan Rumah Susun Sombo	85
Tabel	4.07. Jumlah Satuan Rumah Susun F - 36 Pada Rumah Susun Menanggal	96
Tabel	4.08. Jumlah Penghuni Rumah Susun Menanggal	97
Tabel	4.09. Jumlah Kepala Keluarga Rumah Susun Menanggal, Menurut Jenis Pekerjaan	97
Tabel	4.10. Kepadatan Penghuni Pada Blok Bangunan Rumah Susun Menanggal	100
Tabel	4.11. Kepadatan Penghuni Setiap Blok Bangunan Rumah Susun Menanggal	100
Tabel	5.01. Kondisi Utilitas di Rumah Susun Sombo	125
Tabel	5.02. Kondisi Utilitas di Rumah Susun Menanggal	127
Tabel	5.03. Sistem Utilitas Yang Diinginkan Penghuni Di Rumah Susun Sombo dan Rumah Susun Menanggal	129
Tabel	5.04. Ranking Sub - variabel Kesejahteraan Penghuni	176
Tabel	5.05. Nilai Bobot Variabel Kesejahteraan Penghuni Rumah Susun Sombo	177
Tabel	5.06. Nilai Bobot Variabel Kesejahteraan Penghuni Rumah Susun Menanggal	178

Tabel	5.07. Penilaian Variabel Penentu Bobot	179
Tabel	5.08. Penilaian Tingkat Kesejahteraan	180
Tabel	5.09. Pembobotan Kesejahteraan Penghuni Rumah Susun Sombo	181
Tabel	5.10. Pembobotan Kesejahteraan Penghuni Rumah susun Menanggal	182

DAFTAR GAMBAR DAN FOTO

Gambar	3.01. Rumah Susun Sombo & Menanggal	59
Gambar	4.01. Denah Rumah Susun Dupak, Surabaya	67
Gambar	4.02. Perspektif Rumah Susun Dupak, Surabaya	68
Gambar	4.04. Denah Blok A Rumah Susun Sombo	73
Gambar	4.05. Tampilan Bangunan Blok A Rumah Susun Sombo Bentuk Rumah Kampung Tropis Terasa Kuat	74
Gambar	4.06. Denah Lantai Blok B Rumah Susun Sombo	78
Gambar	4.07. Denah Lantai Blok K Rumah Susun Sombo	79
Gambar	4.08. Tampak Blok K Rumah Susun Sombo	80
Gambar	4.09. Denah Satuan Rumah Susun F - 18 Sombo	81
Gambar	4.10. Denah 1 Blok Rumah Susun F - 36 Menanggal	89
Gambar	4.11. Denah Lantai - I, 0,5 Blok Rumah Susun F - 36 Menanggal	90
Gambar	4.12. Denah Lantai - II, 0,5 Blok Rumah Susun F - 36 Menanggal	91
Gambar	4.12. Denah Satuan Rumah Susun F - 36 Lantai - 1, Rumah Susun Menanggal	94
Gambar	4.13. Denah Satuan Rumah Susun F - 36 Lantai - 2, Rumah Susun Menanggal	95
Gambar	5.01. Km / wc dan Dapur Berkelompok Rumah Susun Sombo .	105
Gambar	5.02. Tampilan Rumah Susun Sombo, Keluaran Perancangan Dengan Proses Perancangan Partisipatif	108
Gambar	5.03. Tampilan Rumah Susun Menanggal Keluaran Perancangan Tanpa Proses Perancangan Partisipatif	109
Gambar	5.04. Peningkatan Kualitas Perabot Rumah Rumah Susun Menanggal	116
Gambar	5.05. Tambahan Bangunan di Lantai - I yang Mengganggu Peranginan Silang Satuan Rumah Susun Rumah Susun Sombo	122

Gambar	5.06. Reservoir Air Bersih di Atap Dengan Gravitasi Air Bersih Didistribusi ke Lantai - IV, III, II & I Rumah Susun Menanggal	128
Gambar	5.07. Sebagian Fasilitas Sosial Berupa Los Kerja, Tempat parkir, Rumah Susun Sombo	131
Gambar	5.08. Fasilitas Sosial Berupa Parkir Sepeda Motor dan Parkir Mobil, Rumah Susun Menanggal	132
Gambar	5.09. Fasilitas Sosial Berupa Masjid dan Lapangan Tenis, Rumah Susun Menanggal	133
Gambar	5.10. Beberapa Penyesuaian Ruang Serbaguna Di Satuan Rumah Susun Sombo	135
Gambar	5.11. Beberapa Penyesuaian Balkon Di Satuan Rumah Susun Sombo	136
Gambar	5.12. Beberapa Penyesuaian Ruang Diluar Satuan Rumah Susun, Rumah Susun Menanggal	141
Gambar	5.13. Penyesuaian Ruang yang Menyebabkan Keindahan Lingkungan menjadi Terganggu Rumah Susun Menanggal	142
Gambar	5.14. Upaya - Upaya Penghuni Untuk Memperoleh Rasa Aman Bermukim Di Rumah Susun Rumah Susun Sombo	146
Gambar	5.15. Upaya - Upaya Penghuni Untuk Memperoleh Rasa Aman Bermukim di Rumah Susun Rumah Susun Menanggal	147
Gambar	5.16. Ruang Umum Sebagai Wadah Hubungan Antar Penghuni, Rumah Susun Sombo	153
Gambar	5.17. Ruang Terbuka Antar Bangunan dan Selasar Tengah Blok Bangunan Untuk Wadah Hubungan Antar Penghuni Rumah Susun Sombo	154
Gambar	5.18. Bordes Tangga Pemersatu Selasar Penghubung Rumah Susun Menanggal	157
Gambar	5.19. Tempat Bermain Anak - Anak di Lantai - I dan Selasar Penghubung 4 Satuan Rumah Susun Rumah Susun Menanggal	158
Gambar	5.20. Fasade Satuan Rumah Susun dan Tata Ruang Dalamnya, Rumah Susun Sombo	167

Gambar	5.21. Elemen Estetis di Blok Bangunan Rumah Susun Menanggal	168
Gambar	5.22. Balkon Sekaligus Sebagai Tempat Penghijauan Rumah Susun Sombo	173

Tabel	5.07. Penilaian Variabel Penentu Bobot	179
Tabel	5.08. Penilaian Tingkat Kesejahteraan	180
Tabel	5.09. Pembobotan Kesejahteraan Penghuni Rumah Susun Sombu	181
Tabel	5.10. Pembobotan Kesejahteraan Penghuni Rumah susun Menanggal	182

DAFTAR GAMBAR DAN FOTO

Gambar	3.01. Rumah Susun Sombo & Menanggal	59
Gambar	4.01. Denah Rumah Susun Dupak, Surabaya	67
Gambar	4.02. Perspektif Rumah Susun Dupak, Surabaya	68
Gambar	4.04. Denah Blok A Rumah Susun Sombo	73
Gambar	4.05. Tampilan Bangunan Blok A Rumah Susun Sombo Bentuk Rumah Kampung Tropis Terasa Kuat	74
Gambar	4.06. Denah Lantai Blok B Rumah Susun Sombo	78
Gambar	4.07. Denah Lantai Blok K Rumah Susun Sombo	79
Gambar	4.08. Tampak Blok K Rumah Susun Sombo	80
Gambar	4.09. Denah Satuan Rumah Susun F - 18 Sombo	81
Gambar	4.10. Denah 1 Blok Rumah Susun F - 36 Menanggal	89
Gambar	4.11. Denah Lantai - I, 0,5 Blok Rumah Susun F - 36 Menanggal	90
Gambar	4.12. Denah Lantai - II, 0,5 Blok Rumah Susun F - 36 Menanggal	91
Gambar	4.12. Denah Satuan Rumah Susun F - 36 Lantai - 1, Rumah Susun Menanggal	94
Gambar	4.13. Denah Satuan Rumah Susun F - 36 Lantai - 2, Rumah Susun Menanggal	95
Gambar	5.01. Km / wc dan Dapur Berkelompok Rumah Susun Sombo .	105
Gambar	5.02. Tampilan Rumah Susun Sombo, Keluaran Perancangan Dengan Proses Perancangan Partisipatif	108
Gambar	5.03. Tampilan Rumah Susun Menanggal Keluaran Perancangan Tanpa Proses Perancangan Partisipatif	109
Gambar	5.04. Peningkatan Kualitas Perabot Rumah Rumah Susun Menanggal	116
Gambar	5.05. Tambahan Bangunan di Lantai - I yang Mengganggu Peranginan Silang Satuan Rumah Susun Rumah Susun Sombo	122

Gambar	5.06. Reservoir Air Bersih di Atap Dengan Gravitasi Air Bersih Didistribusi ke Lantai - IV, III, II & I Rumah Susun Menanggal	128
Gambar	5.07. Sebagian Fasilitas Sosial Berupa Los Kerja, Tempat parkir, Rumah Susun Sombo	131
Gambar	5.08. Fasilitas Sosial Berupa Parkir Sepeda Motor dan Parkir Mobil, Rumah Susun Menanggal	132
Gambar	5.09. Fasilitas Sosial Berupa Masjid dan Lapangan Tenis, Rumah Susun Menanggal	133
Gambar	5.10. Beberapa Penyesuaian Ruang Serbaguna Di Satuan Rumah Susun Sombo	135
Gambar	5.11. Beberapa Penyesuaian Balkon Di Satuan Rumah Susun Sombo	136
Gambar	5.12. Beberapa Penyesuaian Ruang Diluar Satuan Rumah Susun, Rumah Susun Menanggal	141
Gambar	5.13. Penyesuaian Ruang yang Menyebabkan Keindahan Lingkungan menjadi Terganggu Rumah Susun Menanggal	142
Gambar	5.14. Upaya - Upaya Penghuni Untuk Memperoleh Rasa Aman Bermukim Di Rumah Susun Rumah Susun Sombo	146
Gambar	5.15. Upaya - Upaya Penghuni Untuk Memperoleh Rasa Aman Bermukim di Rumah Susun Rumah Susun Menanggal	147
Gambar	5.16. Ruang Umum Sebagai Wadah Hubungan Antar Penghuni, Rumah Susun Sombo	153
Gambar	5.17. Ruang Terbuka Antar Bangunan dan Selasar Tengah Blok Bangunan Untuk Wadah Hubungan Antar Penghuni Rumah Susun Sombo	154
Gambar	5.18. Bordes Tangga Pemersatu Selasar Penghubung Rumah Susun Menanggal	157
Gambar	5.19. Tempat Bermain Anak - Anak di Lantai - I dan Selasar Penghubung 4 Satuan Rumah Susun Rumah Susun Menanggal	158
Gambar	5.20. Fasade Satuan Rumah Susun dan Tata Ruang Dalamnya, Rumah Susun Sombo	167

DAFTAR DIAGRAM

Diagram	1.01. Kerangka Dasar Pemikiran	11
Diagram	2.01. Tingkat Kebutuhan	15
Diagram	2.02. Skema Persepsi	24
Diagram	2.03. The RIBA Plan of Work Map of The Design Process	26
Diagram	2.04. Tahapan Proses Perancangan	27
Diagram	2.05. Rangkuman Persyaratan Tata Ruang Penghuni Bermukim Sejahtera di Rumah Susun	36
Diagram	2.06. Hubungan Perilaku, Tata Ruang, Perancangan Arsitektur Dengan Kesejahteraan Penghuni Rumah Susun Sederhana	48
Diagram	3.01. Kerangka Metodologi Penelitian	52
Diagram	5.01. Kehadiran Penghuni Dalam Rapat - Rapat Perancangan	103
Diagram	5.02. Alasan Penghuni Menghadiri Rapat - Rapat Perancangan	104
Diagram	5.03. Alasan Penghuni Setuju Perancangan Partisipatif	106
Diagram	5.04. Pandangan Penghuni Terhadap Penggunaan Koordinasi Modular	110
Diagram	5.05. Prioritas Penggunaan Koordinasi Modular	111
Diagram	5.06. Peran Tata Ruang Pada Kehidupan Keluarga	113
Diagram	5.07. Alasan Responden Menyatakan Pentingnya Tata Ruang Pada Kehidupan Keluarga	113
Diagram	5.08. Tanggapan Responden Terhadap Kecukupan Luas Ruang	114
Diagram	5.09. Persepsi Penghuni Terhadap Kepadatan Ruang Di Satuan Rumah Susunnya	118
Diagram	5.10. Kepadatan Yang Diinginkan Penghuni	119
Diagram	5.11. Persepsi Penghuni Terhadap Pola Tata Ruang	120

Diagram	5.12.	Persepsi Penghuni Terhadap Kenyamanan Ruang	....	121
Diagram	5.13.	Prioritas Kenyamanan Ruang Yang Dibutuhkan Penghuni	.....	124
Diagram	5.14.	Persepsi Penghuni Terhadap Lokasi Kerja	.....	125
Diagram	5.15.	Pandangan Penghuni Terhadap Tata Ruang Dan Perkembangan Keluarga	.....	134
Diagram	5.16.	Pilihan Tempat Untuk Melakukan Penyesuaian Ruang Diluar Satuan Rumah Susun	.....	137
Diagram	5.17.	Perlunya Peraturan Tentang Tata Cara Penggunaan Ruang - Ruang Umum	.....	139
Diagram	5.18.	Pilihan Tata Ruang Satuan Rumah Susun	.....	140
Diagram	5.19.	Rasa Aman Yang Dibutuhkan Penghuni	.....	145
Diagram	5.20.	Apakah Tata Ruang Rumah Susun Mendukung Keamanan Lingkungan	.....	149
Diagram	5.21.	Jumlah Lantai Yang Diinginkan Penghuni	.....	149
Diagram	5.22.	Pandangan Penghuni Tentang Perlunya Hubungan Antar Penghuni	.....	152
Diagram	5.23.	Sebab - Sebab Hubungan Baik Antar Penghuni	.....	152
Diagram	5.24.	Tempat Terbaik Untuk Melakukan Hubungan Antar Penghuni	.....	155
Diagram	5.25.	Pengaruh Kegiatan Anak - Anak Pada Orang Tua	.....	160
Diagram	5.26.	Keberadaan Elemen Estetis di Satuan Rumah Susun	.....	164
Diagram	5.27.	Apakah Elemen Estetis Mencerminkan Jatidiri Penghuni	.....	165
Diagram	5.28.	Perlunya Tampilan Rumah Susun Membanggakan Penghuninya	.....	169
Diagram	5.29.	Persepsi Penghuni Pada Tampilan Rumah Susunnya	.....	171
Diagram	5.30.	Perlunya Penghijauan Dirancang Tempat Khusus	.....	172

DAFTAR PETA

Peta	3.01. Lokasi Populasi Sampel	57
Peta	3.02. Lokasi Populasi Sampel	58
Peta	4.01. Peta Kota Surabaya	70

BAB I

PENDAHULUAN

I . 1. LATAR BELAKANG

GBHN 1993 mengamanatkan bahwa tujuan pembangunan perumahan dan permukiman adalah : *memenuhi memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal baik dalam jumlah maupun kualitasnya dalam lingkungan yang sehat serta kebutuhan akan suasana kehidupan yang memberikan rasa aman, damai, tenteram dan sejahtera.* Pembangunan rumah susun terutama rumah susun sederhana merupakan salah satu penjabaran amanat GBHN 1993 khususnya dalam upaya pengadaan perumahan untuk golongan masyarakat berpenghasilan rendah di perkotaan. Pembangunan perumahan kota untuk golongan berpenghasilan rendah merupakan *masalah serius yang harus di tangani agar tidak terjadi penurunan kualitas kehidupan kota*, kata Davidson & Serageldin (1995 : 25). Di kota - kota besar yang menjadi pusat pertumbuhan serta pemusatan penduduk, tanah sangat mahal dan sulit diperoleh sehingga pembangunan rumah susun sederhana merupakan hal yang tak terelakkan. Bahkan Gubernur DKI Suryadi Soedirdja mengatakan bahwa di Jakarta pembangunan rumah susun sederhana harus menjadi prioritas pembangunan pada masa sekarang dan mendatang (KOMPAS, 16 September 1997 : 3). Dengan adanya UU RI No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun serta keluarnya INPRES No. V Tahun 1990 tentang Peremajaan Lingkungan Kumuh di Atas Tanah Negara merupakan *bukti tekad kuat pemerintah untuk membangun dan mengembangkan rumah susun sederhana*, sebagai salah satu model pendekatan alternatif pemecahan masalah perumahan di perkotaan.

Jumlah rumah susun sederhana yang dibangun semakin meningkat, sehingga semakin menampakkan wujud keberadaannya di kota - kota besar seperti Jakarta, Surabaya, Bandung, Semarang, Palembang dll. Prof. Johan Silas (1996 : 515) mengatakan tinggal di rumah susun sederhana mempunyai keuntungan - keuntungan seperti : *dekat dengan tempat mencari nafkah (opportunity value)* serta adanya *kesempatan dan aksesibilitas yang tinggi*, sedangkan Komarudin (1997 : 170) menyatakan bahwa terdapat beberapa keuntungan tinggal di rumah susun seperti : *tidak*

memelihara pekarangan, hidup dalam lingkungan yang bersih dan sehat, tersedia fasilitas yang lengkap serta menuju ke kehidupan yang produktif dan modern.

Rumah susun merupakan wujud efektifitas dan optimalisasi ruang pemukiman di perkotaan. Teknologi sangat berperan, kebebasan memilih bentuk dan keunikan rumah semakin terbatas, luas ruang hunian yang terbatas dan tidak dapat diperluas, tidak ada halaman, pola hunian dan hidup bertetangga yang sangat padat dan rapat, keharusan menggunakan tangga yang kesemuanya memerlukan *sikap dan kebiasaan yang berbeda dengan rumah tinggal biasa (landed house)*. Oleh karenanya tinggal di rumah susun adalah *an unique way of living*, kata Liu (1983 : 15).

Dengan prinsip - prinsip keterjangkauan dan target kuantitas dalam pembangunan rumah susun sederhana, maka *pendekatan ekonomi atau rumah sebagai komoditas* menjadi sangat dominan dan menjadi dasar penentuan tipe atau luasan satuan rumah susun serta fasilitas - fasilitasnya. Akibatnya *apa yang dibangun dan ditawarkan berbeda dengan yang dibutuhkan penghuni*, sehingga menimbulkan masalah - masalah baru dalam proses penghunian.

Hasil penelitian dampak psikologis dan sosiologis penghuni rumah susun di Jakarta, Bandung, Palembang terdapat beberapa permasalahan di rumah susun (Komarudin, 1997 : 175 - 176) antara lain : *gangguan akibat keterbatasan luasan satuan rumah susun, keadaan rumah susun berbeda dengan harapan penghuni, kekurangan fasilitas, kenyamanan ruang kurang, lingkungan sosial yang kurang memadai untuk pendidikan anak*. Akibat luas satuan rumah susun yang kecil, banyak ruang - ruang yang bukan miliknya digunakan untuk perluasan rumahnya sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan ruang. Moersid (1996 : 3) menyebutnya sebagai ruang - ruang imajiner sebagai kompensasi kekurangan ruang. Akibatnya *satuan rumah susun dan ruang - ruang luarnya menjadi kumuh, tak sesuai dengan konsep perancangan awalnya*.

Tata ruang yang ada pada satuan rumah susun kurang memberikan peluang bagi penghuni untuk menyesuaikan ruang - ruangnya sesuai dengan perkembangan hidupnya yang dinamis. Keinginan penghuni rumah sebagai proses bermukim tak terakomodasi. Meskipun satuan rumah susun tipenya berbeda, tampilan tampak muka rumahnya sama, status pribadi penghuni tidak terlihat, sehingga *rumah tidak mencerminkan identitas & citra pribadi penghuninya*.

Ruang - ruang bersama pada setiap lantai bangunan yang merupakan wadah kontak sosial dan menjadi dasar persahabatan antar tetangga (*friendship formation*) sangat kurang. Menerima tamu, tamu keluarga yang menginap tak terdapat ruang yang pantas. Oleh karenanya hubungan antar penghuni, kontak sosial & persahabatan yang menjadi salah satu kunci suksesnya penghunian di rumah susun sederhana menjadi terganggu (Safdie, 1983 : 38).

Kepadatan dan kesesakan yang tinggi dan berlebihan akan menyebabkan orang akan keluar dari lingkungan itu, karena merasa sesak dan tidak nyaman. Kepadatan dan kesesakan mempunyai dampak negatif pada manusia yaitu (Holahan dalam Sarwono, 1994 : 81) : dampak pada penyakit dan patologi sosial seperti *meningkatnya kejahatan, penyakit jiwa, kenakalan remaja* serta dampak pada perilaku seperti *sifat yang agresif, menarik diri dari lingkungan sosial, menurunnya hasil usaha*. Suami, isteri dan anak - anak gampang menjadi depresi dan temperamental dan selanjutnya akan menjadi *gangguan emosional penghuni yang sangat mempengaruhi hidup sehat sejahtera (well being)* bermukim di rumah susun kata Ibrahim (Kompas, 1 November 1997 : 5).

Menurut Patrick Geddes yang dibutuhkan oleh penghuni pada rumah susun sederhana adalah : (dalam Komarudin, 1997 : 85) : *the essential need for a house and family is room and the essential of improvement of house and family is more room*.

Komarudin (1997 : 178) menyatakan pula bahwa ternyata hanya 34% - 39 % penghuni yang menyatakan ingin tetap tinggal di rumah susun, 23 % ingin pindah ke rumah biasa karena ingin memiliki pekarangan, 33% ingin pindah ke rumah yang kondisinya lebih baik dan sisanya tidak mau menghuni rumah susun. Sedangkan menurut DR. Paulus Wiroutomo (Konstruksi, April 1995 : 89) bahwa banyak penghuni yang pindah (80% di rusun Kebon Kacang dan Tanah Abang, 15% di Kemayoran dan 60% untuk tipe sewa) disebabkan karena : *kurangnya sosialisasi atau pembudayaan, kurang menjamin adanya kelanjutan aspek sosial dan ekonomi serta harga yang tak terjangkau*.

Pengalaman apartemen 12 lantai Pruitt - Igoe di Amerika Serikat yang dihancurkan oleh Departement of Housing and Urban Development yang sebelumnya mendapatkan penghargaan dari AIA, merupakan cermin dalam pembangunan rumah susun yang berorientasi pada kuantitas dan target pembangunan. Ketidak suksesan penghunian itu disebabkan karena *tidak terakomodasinya kebutuhan - kebutuhan*

penghuni sehingga timbul berbagai bentuk kejahatan, vandalisme serta ketidaksejahteraan penghuni, sehingga akhirnya di tinggalkan oleh penghuninya (Yancey, dalam Prohansky, 1976). Pembongkaran apartemen ini merupakan *lambang berakhirnya pembangunan perumahan masal dengan konsep pembangunan yang berorientasi pada target atau kuantitas semata*.

Dengan tidak terpenuhinya kebutuhan - kebutuhan penghuni di rumah susun sederhana akan timbul 2 gejala negatif yaitu (Tay dalam Moersid, 1996 : 2) : *kekumuhan dan tidak lahir kesopanan (civility)* diantara penghuni - penghuninya. Sedangkan Moersid (1996 : 3) mengatakan tidak terpenuhinya kebutuhan - kebutuhan penghuni *tidak akan memberikan peluang lingkungan perumahan itu mensejahterakan penghuni - penghuninya*. Kondisi lingkungan perumahan seperti ini yang tidak diharapkan karena akan menjadikan rumah susun sederhana semakin jauh dari pilihan penghuni. Oleh karena itu *diperlukan upaya - upaya untuk meningkatkan minat masyarakat terhadap rumah susun sederhana sehingga masyarakat mau dan suka tinggal di rumah susun*.

Sesuai dengan konsep pembangunan perumahan bahwa Pemerintah akan berperan sebagai *fasilitator yang mendorong dan memungkinkan masyarakat (enabler)* serta peningkatan target pembangunan rumah beralih dari *sasaran kuantitatif ke kualitatif* dari rata - rata nasional di perkotaan 12 M² / orang menjadi 14 M² - 15 M² & didesa 14 M² / orang menjadi 15 M² - 16 M² / orang (Johan Silas, 1996 : 541) pada Repelita VI dan PJPT II, maka diperlukan *proses perancangan & konsep tata ruang baru* dalam perancangan rumah susun sederhana yang sesuai dengan kebutuhan - kebutuhan penghuni, mampu berkembang dinamis sesuai dengan peningkatan kebutuhan dan kesejahteraanya. Seperti kata Prof. Johan Silas (1996 : 13) hingga saat ini *belum diketemukannya bentuk atau arsitektur rumah susun yang cocok bagi gaya hidup penduduk Indonesia yang berpenghasilan rendah, yang dapat berkembang dinamis sehingga peluang untuk maju tidak terhambat*.

Perancangan tata ruang rumah susun sederhana yang *memperhatikan kebutuhan - kebutuhan penghuni* akan mendatangkan keuntungan yang besar pada proses penghunian karena menguntungkan bagi penghuni dan masyarakat disekitarnya, serta menghasilkan *lingkungan binaan yang menguntungkan dan positif pada kesejahteraan penghuni* (Deasy & Lasswell, 1985 : 8). Perancangan arsitektur yang

menggunakan kebutuhan - kebutuhan penghuni sebagai persyaratan perancangan adalah *laksana terbang dengan menggunakan kompas sehingga akan sampai ke tujuan dengan tepat* (Deasy & Lasswell, 1985 : 9).

Kajian tentang kesejahteraan penghuni dalam konteks tata ruang rumah susun sederhana dilakukan agar dapat diketahui *manfaat rumah susun sebagai alternatif pemecahan masalah perumahan di perkotaan* dimana tidak terlepas dari aspek kebutuhan dan interaksi penghuni dalam melakukan penyesuaian perilaku (coping behavior). Dengan kecilnya satuan rumah susun sederhana, adanya ruang - ruang imajiner yang menjadikan kekumuhan di satuan rumah susun, kepadatan dan kesesakan yang tinggi yang menyebabkan gangguan psikologis, sosial dan perilaku serta tidak terakomodasikannya kebutuhan - kebutuhan penghuni merupakan hal - hal yang menarik untuk diteliti dengan lebih mendalam.

Studi kasus yang diambil adalah *rumah susun sederhana di Surabaya* dengan pemikiran - pemikiran bahwa : Surabaya mempunyai *kekhasan dan sejarah yang lengkap dalam pembangunan rumah susun* pula sebagai salah satu perintis pembangunan serta penggunaan *proses perancangan yang berbeda* dalam merancang rumah susun sederhana tersebut sehingga akan diperoleh bermacam - macam tata ruang satuan rumah susun. Ini terbukti dimana Kotamadia Dati II Surabaya menerima The Aga Khan Award for Architecture (Silas, 1996 : 222). Rumah susun sederhana yang menjadi studi kasus adalah *Rumah Susun Sombo* yang dirancang oleh ITS dengan prinsip - prinsip INPRES No. V Tahun 1990 serta *Rumah Susun Menanggal* yang dirancang oleh Perum Perumnas.

Kajian peranan aspek tata ruang pada kesejahteraan penghuni rumah susun sederhana, merupakan salah satu upaya untuk *menggali dan mengetahui masalah - masalah serta potensi* yang ada pada proses bermukim penghuni serta proses perancangannya sehingga diperoleh tata ruang serta untuk dapat mengetahui *tingkat kesejahteraan penghuni* bermukim di rumah susun sederhana sekarang. Diharapkan akan diperoleh temuan - temuan yang dapat menjadi sumbangan pemikiran atau konsep dalam perancangan rumah susun sederhana.

Hal ini dimaksudkan untuk mengantisipasi pembangunan rumah susun sederhana yang akan semakin banyak dimasa datang, karena *kesejahteraan penghuni rumah susun sederhana akan sangat mempengaruhi kualitas kehidupan warga kota*.

Dalam hubungan dengan kesejahteraan penghuni bermukim di rumah susun sederhana dimana penghuni melakukan penyesuaian perilaku baik adaptasi maupun penyesuaian perilaku (*adjustment*), timbul pertanyaan - pertanyaan yang perlu dikaji dengan lebih mendalam yaitu :

1. *Elemen - elemen tata ruang* apakah yang berpengaruh terhadap kesejahteraan penghuni bermukim di rumah susun sederhana ?
2. Bagaimanakah pengaruh *konsep perancangan rumah susun* terhadap kesejahteraan penghuni bermukim di rumah susun sederhana ?

Selanjutnya perlu untuk dikaji dengan lebih mendalam tentang persyaratan tata ruang yang dapat memberikan peluang tercapainya kesejahteraan penghuni, yang nantinya diharapkan dapat menjadi masukan dalam *konsep perancangan rumah susun sederhana* yang mampu mengakomodasi kebutuhan - kebutuhan penghuni. Hasil penelitian ini diharapkan menjadi masukan dalam pengembangan dan memasyarakatkan rumah susun sederhana di Indonesia sehingga rumah susun akan menjadi hunian bertingkat pilihan masyarakat kota yang membanggakan. Bermukim di rumah susun sederhana akan menjadikan penghuni sehat, sejahtera dan aman. *Masyarakat kota bangga* tinggal di rumah susun sederhana.

I . 2. PERUMUSAN MASALAH

Lingkungan perumahan yang memberikan peluang mensejahterakan penghuninya akan menciptakan kondisi homeostatis, kondisi yang akan dipertahankan oleh penghuni karena penghuni merasa puas bermukim. Penghuni akan merasa senang dan *keras tinggal*. Seperti kata Prof. Eko Budihardjo M.Sc (*Konstruksi*, April 1995 : 90) bahwa masalah terpenting dalam pembangunan rumah susun sederhana bukan konstruksi, melainkan *mempersiapkan manusianya, bagaimana membuat saddle sesuai dengan kudanya*. Bagaimana wadah bangunan atau tata ruang lingkungan perumahan sesuai dengan kebutuhan - kebutuhan penghuninya.

Kesejahteraan penghuni merupakan salah satu tolok ukur keberhasilan program pembangunan rumah susun sederhana, karena dapat diketahui apakah rumah susun

sederhana dapat memenuhi tujuan pembangunan seperti yang diamanatkan oleh GBHN 1993. Apakah rumah susun berhasil sebagai *alternatif pemecahan masalah perumahan di perkotaan yang di mau dan disenangi untuk di huni*.

Oleh karenanya permasalahan penelitian dapat dirinci sebagai berikut :

1. Bagaimanakah *peranan tata ruang* terhadap kesejahteraan penghuni di rumah susun sederhana ?
2. Bagaimanakah *proses perancangan* rumah susun sederhana yang dapat memberikan peluang penghuni sejahtera bermukim di rumah susun sederhana ?

I . 3. MAKSUD DAN TUJUAN PENELITIAN

Maksud penelitian ini adalah untuk memperoleh *gambaran tentang kondisi, masalah serta potensi tata ruang* rumah susun sederhana, baik ruang - ruang yang ada di satuan rumah susun ataupun di lingkungan rumah susun.

Tujuan penelitian ini adalah untuk *mencermati tata ruang rumah susun sederhana dalam kaitannya dengan kemungkinan - kemungkinan tercapainya kesejahteraan penghuni* bermukim di lingkungan rumah susun sederhana.

Adapun rincian tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Mengetahui *peranan tata ruang* rumah susun sederhana pada kesejahteraan penghuni di rumah susun sederhana.
2. Mengetahui *proses perancangan* rumah susun sederhana yang dapat memberikan peluang penghuni sejahtera bermukim di rumah susun sederhana.

I . 4. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat penelitian adalah untuk :

1. Menjadi *masukan* yang bermanfaat bagi Pemerintah khususnya dan Perumnas serta Pengembang pada umumnya yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan terutama rumah susun sederhana.

2. Dapat diketahui *kemanfaatan rumah susun sederhana* sebagai suatu model alternatif pemecahan masalah perumahan di perkotaan, sehingga dapat dijadikan sebagai *salah satu indikator keberhasilan program pembangunan rumah susun sederhana* di Indonesia.
3. Hasil penelitian diharapkan dapat memberi *sumbangan wawasan bagi ilmu perancangan arsitektur*, terutama dibidang perencanaan dan perancangan arsitektur bangunan hunian untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

I . 5. LINGKUP DAN BATASAN PENELITIAN

Penelitian tentang peranan aspek tata ruang pada kesejahteraan penghuni bermukim di rumah susun sederhana dengan studi kasus di Kotamadia Surabaya mempunyai lingkup batasan sebagai berikut :

1. *Manusia sebagai penghuni* meliputi antara lain : *peran rumah tinggal* pada kehidupan manusia, *motivasi dan kebutuhan* yang harus dipenuhi dan sesuai dengan aspirasi penghuni kata Heimsath (1977 : 20), *kegiatan & tipologi penghuni* serta *aspek - aspek rumah tinggal*.
2. *Perilaku dan interaksi dengan lingkungan disekitarnya* (Rappoport, 1977 : 22) meliputi *persepsi*, *hubungan perilaku dengan lingkungan binaan* serta *penyesuaian perilaku* seperti *adaptasi, adjusment dan kondisi homeostatis*.
3. *Perancangan arsitektur* yang terdiri dari *perancangan arsitektur* yang membahas proses perancangan, *penggunaan ilmu perilaku pada perancangan arsitektur* yang berisi *keuntungan - keuntungannya*, *perlunya perilaku dalam perancangan*.
4. *Tata ruang* meliputi antara lain *pengertiannya*, *aspek - aspek tata ruang*, *persyaratan rumah sehat* serta *hubungannya dengan kesesakan & kepadatan*. Kata Passini (dalam Johnson. P., 1994) bahwa *tata ruang merupakan perhatian perancangan agar dapat diperoleh kenyamanan psikologis dan fisiologis bagi penghuni*.
5. *Kesejahteraan penghuni* meliputi beberapa persyaratan kesejahteraan dari Moersid (1996 : 2), Lang (1987 : 19), Deasy & Lasswell (1985 : 18) serta dari Kantor Menteri Negara Kependudukan / Badan Koordinasi Keluarga Berencana Nasional (1996 : 3).
6. *Rumah susun sederhana* dengan berbagai masalah yang berhubungan seperti : *pengertiannya*, *macam - macam & persyaratan*, *hubungan rumah susun dengan*

pembahasan tentang *kesejahteraan penghuni sebagai tujuan* pembangunan rumah susun.

7. *Lingkup wilayah penelitian* yaitu di rumah susun sederhana Sombo yang dirancang oleh ITS dan rumah susun sederhana Menanggal yang dirancang oleh Perumnas, keduanya di Kotamadia Dati II Surabaya.
8. Penggunaan *ilmu sosial dan metoda - metoda perhitungan faktor pengaruh* peranan tata ruang akan merupakan alat bantu dalam metodologi penelitian, untuk memperoleh gambaran dan penjelasan tentang peranan tata ruang yang mempengaruhi kesejahteraan penghuni bermukim di rumah susun sederhana.

I . 6. SISTIMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika pembahasan penelitian ini dibagi menjadi 6 bab, yang secara garis besar diuraikan sebagai berikut :

Bab Pertama, merupakan Bab Pendahuluan yang mencakup latar belakang, permasalahan, maksud dan tujuan penelitian, manfaat penelitian, lingkup studi serta sistematika pembahasan studi.

Bab Kedua, merupakan Landasan Teori yang membahas tentang konsep - konsep dan teori yang meliputi tentang : *hakekat manusia sebagai penghuni rumah tinggal, perilaku manusia* terutama membahas tentang penyesuaian perilaku yaitu adaptasi dan penyesuaian lingkungan (*adjustment*). *Proses perancangan arsitektur dan tata ruang* merupakan kajian teori selanjutnya. Landasan teori lainnya adalah *kesejahteraan penghuni* yang meliputi kerangka teoritis tentang persyaratan tata ruang yang memberikan peluang kesejahteraan penghuni serta *rumah susun* yang meliputi pengertian, macam - macam & persyaratan, hubungan rumah susun dengan bangunan bertingkat serta pembahasan kesejahteraan penghuni sebagai tujuan pembangunan rumah susun sederhana.

Bab Ketiga, yaitu Metoda Penelitian yang merupakan kerangka operasional pelaksanaan penelitian yang didasarkan atas kerangka teoritik. Bab ini berisi metoda penelitian, langkah - langkah pokok penelitian, variabel - variabel penelitian, penentuan sampel penelitian, alat penelitian, teknik pengumpulan data dan cara penelitian.

penelitian, penentuan sampel penelitian, alat penelitian, teknik pengumpulan data dan cara penelitian.

Bab Keempat, merupakan Gambaran Daerah Penelitian yang meliputi : sejarah dan perkembangan rumah susun di Surabaya, bahasan rumah susun sederhana Sombo serta rumah susun sederhana Menanggal. Bahasan masing - masing rumah susun meliputi antara lain konsep perancangan, kondisi fisik bangunan meliputi blok bangunan dan satuan rumah susun, penghuni serta kepadatan bangunan.

Bab Kelima, berisi Hasil Penelitian dan Pembahasan secara sistematis berdasarkan landasan teori dan metodologi penelitian untuk mengkaji pokok permasalahan pada kasus penelitian ini. Pembahasan penelitian meliputi antara lain tentang : *proses perancangan arsitektur, kecukupan & kualitas ruang, penyesuaian dan keluwesan ruang, rasa aman penghuni, hubungan antar penghuni rumah susun serta elemen estetis pada rumah susun*. Hasil pembahasan berupa proses perancangan arsitektur yang memberikan peluang penghuni sejahtera, tingkat kesejahteraan penghuni dan peranan tata ruang paada kesejahteraan penghuni rumah susun sederhana.

Bab Keenam, berupa *Kesimpulan dan Saran* yang diperoleh dari pembahasan, yang kesemuanya merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

BAB II

LANDASAN TEORI

II . 1. HAKEKAT MANUSIA SEBAGAI PENGHUNI RUMAH TINGGAL

1.1. PERAN RUMAH TINGGAL TERHADAP KEHIDUPAN MANUSIA

Rumah adalah suatu gejala struktural yang bentuk dan organisasinya sangat dipengaruhi oleh lingkungan budaya yang dipunyai serta *erat hubungannya dengan kehidupan penghuninya* (Rapoport, 1969, 77). Makna, simbolisme dan tampilan fungsi akan mencerminkan status penghuninya. *Manusia sebagai penghuni, rumah, budaya serta lingkungannya merupakan satu kesatuan yang erat* (Rapoport, 1969 : 47), sehingga rumah sebagai lingkungan binaan merupakan refleksi dari kekuatan sosial budaya seperti kepercayaan, hubungan keluarga, organisasi sosial serta interaksi sosial antar individu. Hubungan penghuni dengan rumahnya merupakan hubungan *saling ketergantungan (transactional interdependency)*, yaitu manusia mempengaruhi rumah dan sebaliknya rumah mempengaruhi penghuninya. Sedangkan Maslow (dalam Newmark, 1977 : 15) mengatakan bahwa rumah selain merupakan kebutuhan dasar untuk tetap hidup (survive), tetapi juga merupakan kebutuhan untuk aman serta juga menyatakan *simbol status, gaya hidup, keberadaan serta aktualisasi diri penghuni*.

Rumah bukan hanya sebagai sarana kehidupan semata, tetapi lebih merupakan *suatu proses bermukim*, yaitu kehadiran manusia sebagai penghuni dalam menciptakan ruang hidup dalam rumah dan lingkungan sekitarnya. Nilai - nilai manusia seutuhnya menempati tempat yang utama dalam proses perancangan rumah, sehingga perilaku penghuni, keinginan serta kebutuhan penghuni merupakan hal yang sangat penting dalam perancangan. Oleh karenanya *perilaku manusia sebagai penghuni sangat menentukan kualitas dan bentuk rumah serta lingkungannya* (Bell, Fischer, Loomis, 1976).

Manusia tanpa rumah laksana pohon tanpa bunga, kata R. Slamet Soeparno K. (1976). Membangun rumah dan menciptakan bentuknya merupakan seni dan karya arsitektur yang tidak terpisahkan dari falsafah kehidupan penghuninya. Rumah merupakan kesatuan sosial keluarga, wadah kegiatan, sehingga menimbulkan perwujudan fisik serta cermin dari gaya hidupnya serta nilai budaya masyarakat yang dianutnya, kata Romo

Mangunwijaya (1985). Rumah bukan sekedar barang mati, bukan hanya tempat berteduh, tetapi lebih merupakan proses bermukim, sehingga penghuni akan menemukan dirinya dan bisa merumah dengan baik dan kerasan (Driyarkara, 1993). Oleh karenanya rumah dapat diungkap dengan baik apabila dikaitkan dengan manusia penghuninya (Soeryanto Poespowardoyo, 1982) serta mampu menampung dinamika kehidupan manusia yang bersifat multi dimensional (Budihardjo, Eko, 1984).

1.2. MOTIVASI DAN KEBUTUHAN

1.2.1. Motivasi

Motivasi merupakan akar dari perilaku, sehingga motivasi yang berbeda akan menghasilkan perilaku yang berbeda dan selanjutnya akan menghasilkan kebutuhan yang berbeda pula. Terdapat 8 faktor yang mempengaruhi motivasi yaitu (Deasy with Lasswell, 1985 : 18) : *pola persahabatan (friendship formation)*, *kelompok sosial (group membership)*, *ruang pribadi (personal space)*, *status pribadi (personal status)*, *teritori, komunikasi, isyarat (cue searching)* dan *keamanan pribadi (personal safety)*. Terpenuhi faktor - faktor motivasi ini akan memberikan peluang penghuni sejahtera tinggal di rumah susun sederhana.

Pola persahabatan merupakan dasar kontak sosial dan merupakan kebutuhan dasar yang sangat penting dalam hubungan antar tetangga. *Kelompok sosial* merupakan perluasan kebutuhan dan keinginan individu. Kelompok sosial yang baik sangat mempengaruhi kontak sosial antar manusia dan akan menyebabkan kontak sosial semakin erat. Manusia secara naluri selalu ingin menyatakan dirinya, dimana citra menjadi tujuannya, oleh karenanya *status pribadi* tidak dapat dipisahkan dari tampilan rumah yang dihuninya. *Teritori* merupakan penggabungan antara perasaan, ruang pribadi (*personal space*) dan status pribadi, karena sangat berhubungan dengan kepemilikan pribadi maupun kelompok. *Komunikasi* merupakan aspek kehidupan mendasar, yang harus terpenuhi dengan baik serta dirasakan manfaatnya serta dapat menimbulkan rasa bangga rumah yang dihuninya. *Isyarat (cue searching)* bertujuan untuk menjamin keamanan pribadi serta memberikan petunjuk - petunjuk yang mudah dikenal dan diingat. Isyarat sangat berkaitan dengan tengeran lingkungan binaan. *Keamanan pribadi* merupakan salah satu perilaku penghuni dan mempunyai peran yang sangat penting dalam proses bermukim di rumah susun. Oleh karena itu dalam suatu lingkungan binaan harus

dihindarkan adanya bahaya - bahaya yang akan mengganggu keamanan penghuni serta fungsi - fungsi tata ruangnya.

Dalam perancangan arsitektur faktor - faktor diatas menjadi *masukan & tujuan perancangan dalam proses perancangan*, sehingga hasil perancangan akan memenuhi kebutuhan - kebutuhan penggunaanya.

1.2.2. Kebutuhan

Kebutuhan merupakan sesuatu yang mutlak bagi kehidupan manusia, sehingga harus terbentuk suatu *keseimbangan antara fungsi, kegiatan serta mencerminkan identitas manusianya*. Studi tentang kebutuhan dasar manusia (Unterman, Richard & Robert Small, 1986) menyebutkan terdapat beberapa kebutuhan dasar yang merupakan hak (rights) yaitu :

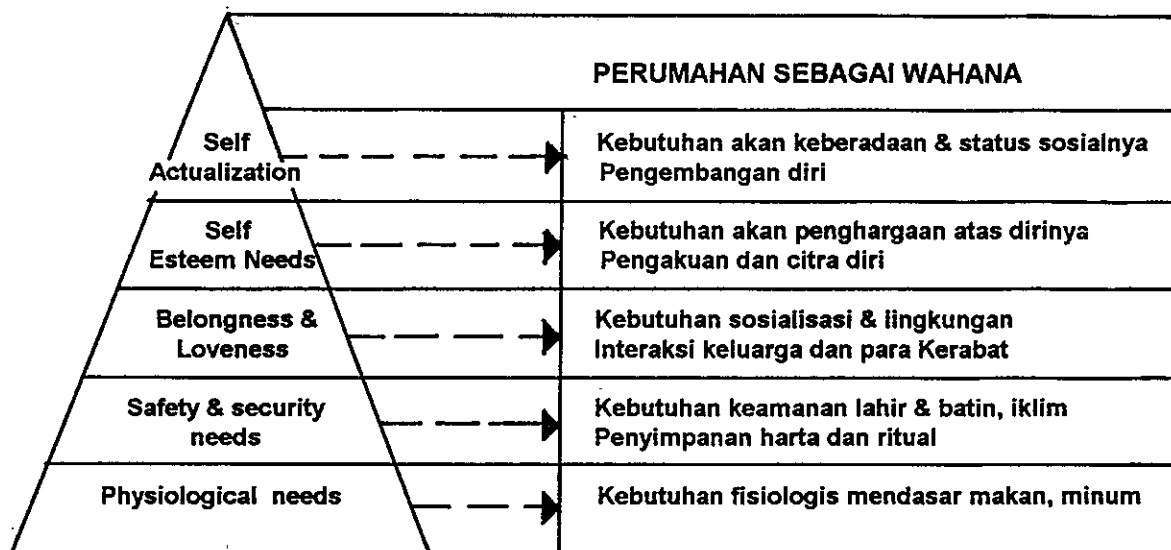
1. *Teritorial*, yaitu wilayah kepemilikan penghuni yang berkaitan dengan ruang luar dan berpengaruh pada : *pemenuhan kebutuhan psikologis dan fisiologis serta perancangan bangunan* yaitu pengaturan tata letak bangunan.
2. *Orientasi*, yaitu arah rumah untuk memanfaatkan potensi alam seperti matahari, mata angin, pemandangan dan berpengaruh pada kenyamanan penghunian.
3. *Keleluasaan pribadi (privacy)*, yang merupakan kebutuhan tak teraga yang memerlukan jalan masuk yang harus sesuai dengan kapasitas dan fungsinya.
4. *Kemudahan (convenience)*, yaitu derajat kemudahan fisik yang mempengaruhi kenyamanan dan kesenangan penghuni.
5. *Identitas (identity)* yaitu keinginan untuk mengungkapkan jati diri penghuni. Identitas diperlihatkan pada elemen - elemen arsitektur & bentuk - bentuk estetis (Ernest Burden, 1995) pada tampilan rumahnya.
6. *Kemudahan pencapaian (accesibility)* berhubungan dengan lingkungan disekitarnya dan tergantung apada tingkat kebutuhan.
7. *Keselamatan* adalah rasa aman apada tempat tinggal dari gangguan keselamatan yang mengancam.

Ingid Gehl (dalam Sarwono, 1992) membagi kebutuhan manusia dalam rangka memenuhi kebutuhan hidup menjadi 3 yaitu : *kebutuhan fisik (physiological needs)* seperti makan, minum, tidur dll, *kebutuhan psikologis (psychological needs)* seperti hubungan antar tetangga, pengungkapan identitas serta *kebutuhan keamanan (safety needs)*

seperti jaminan perumahan, hukum. Sedangkan Piddington - Suparlan (1997) menggolongkan kebutuhan hidup manusia atas 3 macam yaitu : *kebutuhan utama (primer)* yang merupakan kebutuhan yang bersumber pada aspek - aspek biologi mendasar manusia agar tetap hidup, *kebutuhan sosial (sekunder)* yaitu kebutuhan manusia sebagai makhluk sosial serta *kebutuhan integratif (tersier)* yaitu kebutuhan yang berkenaan dengan hakekat manusia sebagai makhluk pemikir, bermoral dan bercita rasa yang meliputi kebutuhan keindahan.

Teori tingkat kebutuhan dari Abraham Maslow bersama - sama dengan Kurt Goldstein dalam hubungan dengan interaksi kebutuhan rumah dapat di gambarkan sebagai berikut (Newmark, 197 : 13) :

Diagram 2.01
Tingkat Kebutuhan Abraham Maslow
Sumber : Newmark (1977 : 13)



1.3. KEGIATAN PENGHUNI

Kegiatan penghuni dalam rumah terdiri dari :

1. *Kegiatan dasar (neccesary activities)* yang terdiri dari : *kegiatan dasar primer*, yang merupakan kegiatan utama yang berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan dasar hidup manusia sehari - hari seperti : makan, minum, bekerja dll serta *kegiatan dasar sekunder* yaitu kegiatan yang berhubungan dengan kewajiban manusia sehari seperti : ayah (bekerja), ibu (menyelesaikan pekerjaan rumah tangga), anak (belajar).

2. *Kegiatan pilihan (optional activities)* merupakan kebutuhan yang diinginkan jika kebutuhan dasar terpenuhi.
3. *Kegiatan sosial* yang merupakan kegiatan manusia dalam berinteraksi dengan masyarakat & lingkungan disekitarnya.

Berdasarkan tingkat privasinya, kegiatan - kegiatan diatas dibedakan menjadi : *kegiatan privat (pribadi)* seperti tidur, hajat besar dll, *kegiatan semi privat* seperti makan, belajar, serta *kegiatan publik atau umum* seperti menerima tamu, berolah raga dll.

1.4. TIPOLOGI PENGHUNI

Tipologi penghuni merupakan *klasifikasi dasar unit sosial yang membentuk keluarga* dan sangat mempengaruhi kebutuhan akan tata ruang dalam suatu rumah.

Terdapat 7 macam tipologi penghuni (Unterman, Robert & Richard Small, 1986) yaitu :

- a. *Bujangan*, umumnya puas dengan dipenuhinya kebutuhan teritorial dan cenderung berkelompok. Rumah cukup dengan 1 kamar tidur dengan 1 ruang serba guna.
- b. *Pasangan muda*, mulai memerlukan keleluasaan pribadi dengan kebutuhan minimal 1 kamar tidur untuk suami isteri, 1 ruang serbaguna dan 1 km / wc.
- c. *Pasangan muda dengan anak kecil*, merupakan transisi kearah sebuah keluarga, sehingga diperlukan ruang untuk pertumbuhan anak dan minimal memerlukan 2 kamar tidur, 1 ruang tamu, 1 ruang serbaguna dan 1 km / wc.
- d. *Pasangan pertengahan usia dengan anak belasan tahun*. Mulai diperlukan rumah secara utuh, keleluasaan pribadi sangat dibutuhkan untuk memenuhi kebutuhan sosialnya. Rumah minimal terdiri dari kamar tidur yang sesuai, ruang tamu, ruang makan, tempat bermain (halaman), garasi dan minimal 1 km / wc .
- e. *Pasangan pertengahan usia dengan anak - anak remaja*. Pada tipologi ini identitas keluarga sangat diperlukan sehingga rumah merupakan cermin status sosialnya. Kamar yang harus ada minimal kamar tidur yang sesuai, ruang tamu, ruang makan yang terpisah, tempat bermain / halaman, garasi dan km / wc.
- f. *Pasangan tua*, kebanyakan mulai beristirahat. Keleluasaan pribadi, orientasi, kemudahan, mengelompok / bersama - sama serta keselamatan sangat dibutuhkan.
- g. *Bujangan tua*. Tipologi ini sangat membutuhkan ketenangan & keselamatan rumah. Mulai menyenangkan kembali ruang luar, taman - taman dan senang hidup berkelompok, karena interaksi sosial sangat diperlukan.

1.5. ASPEK - ASPEK RUMAH TINGGAL

Rumah tinggal adalah wadah keluarga untuk menyelenggarakan kelangsungan hidup dengan baik. Menurut Leone Batista Alberti (dalam Soeprapto, 1996 : 53) arsitektur rumah tinggal yang baik adalah yang sesuai dengan pola perilaku penghuninya. Disamping aspek - aspek perilaku penghuni dan aspek tata ruang terdapat beberapa aspek rumah tinggal lainnya yaitu :

1.5.1. Aspek Sosial Budaya

Rumah bagi masyarakat tradisional dirancang dengan pendekatan holistik. Penghuni menjadi pusat perhatian perancangan serta sesuai dengan iklim lingkungan disekitarnya serta sesuai pandangan hidupnya. Rumah berfungsi sebagai ruang kehidupan keluarga, identitas penghuni, cermin kebahagiaan keluarga. *Rumah - rumah baru* dirancang dengan pendekatan terpisah (partiel), dengan penekanan pada salah satu aspek terutama aspek ekonomi. Aspek manusia, waktu, dan bentuk merupakan aspek - aspek sekunder. *Lokasi, luas kapling, luas bangunan, bahan bangunan, langgam arsitektur serta teknologi* merupakan cermin kesejahteraan penghuni.

Rappoport (1969) mengatakan bahwa bentuk rumah justru banyak ditentukan oleh *nilai - nilai budaya penghuninya. Iklim & kebutuhan akan pelindung, bahan, konstruksi & teknologi, karakter lokasi / tapak, ekonomi, pertahanan serta agama* adalah aspek - aspek yang menentukan bentuk rumah. *Arsitektur yang baik haruslah menyelesaikan permasalahan sosial budaya penghuninya*, kata Heimsath, AIA (1977).

1.5.2. Aspek Sosial Ekonomi

Rumah tidak bisa terlepas dari aspek ekonomi penghuni, karena bentuk maupun luasnya rumah sangat ditentukan oleh keterjangkauan ekonomi penghuninya. Berdasar pada aspek struktur budaya Suparlan, Parsudi (1978) membagi golongan pendapatan penghuni menjadi 3 bagian yaitu : *golongan pendapatan rendah, menengah dan tinggi*, dimana masing - masing pendapatan tersebut mempunyai ciri - ciri, karakteristik & fungsi rumah yang berbeda.

Tabel 2.01
Hubungan Pendapatan dengan ciri, fungsi dan rumah yang diinginkan
 Sumber : PPML DKI Jakarta, 1978

TINJAUAN	GOLONGAN		
	RENDAH	MENENGAH	TINGGI
Struktur Budaya	peralihan dari sederhana ke post tradisional. berpikir sederhana ciri kehidupan agraris masih kuat.	post tradisional mulai berpikir rasional dan praktis. ciri kehidupan agraris mulai diabaikan.	komplek berpikir sangat rasional & praktis. ciri agraris hilang
Ciri - ciri	hubungan erat antar individu dan tanpa pamrih. tidak tergantung pada teknologi. kurang dapat menyesuaikan diri pada suasana baru. langsung diatas tanah	hubungan antar individu masih erat, kurang murni. mulai bergantung pada teknologi. mudah menyesuaikan diri dng keadaan. langsung diatas tanah.	hubungan antar individu lebih berdasar pd pertimbangan ekonomi. sangat bergantung pada teknologi. mudah menyesuaikan diri pada keadaan langsung diatas tanah.
Rumah yang diinginkan	tanah untuk manfaat ekonomi & sosial. tak perlu pagar antar tetangga sehingga selalu terjadi kontak sosial.	tanah untuk manfaat ekonomi & keindahan lingkungan pagar untuk privacy dan keamanan kontak sosial perlu sekali-sekali.	tanah untuk manfaat keindahan lingkungan. pagar untuk privacy dan keamanan. kontak sosial bila diperlukan.
Fungsi Rumah	sebagai papan mukim secara sederhana.	sebagai papan mukim yg aman, nyaman dan sedikit simbol sosial.	sebagai papan mukim yg sophisticated & merupakan simbol sosial.

II . 2. PERILAKU

Perilaku manusia merupakan pusat perhatian dalam hubungan antara manusia dengan lingkungannya. Tahap awal hubungan manusia dengan lingkungannya adalah kontak fisik antara manusia dengan obyek - obyek di lingkungannya. Manusia tampil dengan perilakunya, sedangkan obyek - obyek tersebut tampil dengan kemanafaatannya. Hasil interaksi individu dengan obyek di lingkungannya akan menghasilkan *persepsi*.

2.1. PERSEPSI

2.1.1. Pengertian.

Menurut pandangan konstruktivisme, persepsi (Sarwono, 1992 : 45) adalah : *kumpulan penginderaan yang diorganisasikan secara tertentu yang dikaitkan dengan pengalaman dan ingatan masa lalu, dan diberi makna tertentu.* Persepsi bisa berubah - ubah karena adanya proses fisiologik dan ruang merupakan salah satu hal penting yang dipersepsi manusia seperti : luas - sempit, longgar - sesak, nyaman - kurang nyaman dll.

2.1.2. Gejala - gejala Persepsi

Terdapat beberapa gejala persepsi lingkungan yaitu :

- a. *Ruang pribadi (personal space)* berfungsi untuk komunikasi antar manusia. Ruang pribadi adalah : batas maya yang mengelilingi diri kita yang tidak boleh dilalui orang (Fischer, 1984 dalam Sarwono, 1992 : 68). Terdapat 4 jarak pribadi (Sarwono, 1992) yang menentukan kualitas komunikasi antar manusia serta besaran ruang yaitu : *jarak intim, jarak pribadi, jarak sosial dan jarak publik.* Penentu besaran ruang pribadi adalah : *jenis kelamin, umur, tipe kepribadian, penerangan, etnis & budaya serta keadaan lingkungan.*
- b. *Keleluasaan pribadi (privacy)* adalah (Sarwono, 1992) : gejala atau keinginan untuk mengurangi gangguan yang tidak dikehendakinya dari atau keinginan pada diri seseorang untuk tidak diganggu kesendiriannya.
- c. *Kewilayahan (territoriality)*. Kewilayahan mempunyai hubungan yang erat dengan ruang pribadi dan keduanya merupakan perwujudan ego yang tidak ingin diganggu, relatif tetap (Sarwono, 1992). Kewilayahan pada manusia berfungsi untuk menunjukkan status sosial, kepemilikan dan pemilik akan memberikan simbol sebagai tanda kepemilikannya.
- d. *Kesesakan (crowding) dan kepadatan (density)*. Kesesakan berhubungan erat dengan kepadatan, sedangkan kepadatan adalah kendala keruangan (spatial constraint) atau respon subyektif terhadap ruang yang sesak. Akibat kepadatan dan kesesakan akan terlihat beberapa gejala (Holahan, 1982 dalam Sarwono, 1992) seperti :

1. Dampak pada *penyakit dan patologi sosial* seperti : penyakit fisik (gatal - gatal, gangguan pencernaan) serta patologi sosial seperti meningkatnya kejahatan, kenakalan remaja, bunuh diri.
2. Dampak pada *perilaku sosial* seperti : agresif, berkurangnya perilaku menolong, kecenderungan melihat sisi jelek orang lain, meningkatnya individualistis.
3. Dampak pada *hasil usaha dan suasana hati* seperti : prestasi kerja menurun, suasana hati cenderung murung.

Karakteristik lingkungan dan kompleksitas bangunan mempunyai hubungan yang erat dengan kepadatan dan kesesakan hunian. Makin kompleks bangunan serta kepadatan yang semakin tinggi akan mengakibatkan *penghunian yang tidak nyaman*.

- e. *Peta mental (mental map / cognitive map)* adalah (Roger Dawns dan David Stea, 1973 dan Holahan, 1982 dalam Sarwono, 1992) : proses yang memungkinkan kita untuk mengumpulkan, pengorganisasikan, menyimpan dalam ingatan, memanggil serta menguraikan kembali informasi tentang lokasi dan tanda - tanda lingkungan geografis serta mempunyai tujuan komunikasi.
- f. *Stress* adalah beban mental yang oleh individu bersangkutan akan dikurangi atau dihilangkan (Sarwono, 1992 : 86). Untuk mengurangi atau menghilangkan stress, manusia akan melakukan penyesuaian perilaku (coping behavior). Jika berhasil maka akan kembali ke keadaan homeostatis yang serba seimbang dan jika tidak stress akan bertambah berat dan akan *meninggalkan lingkungan*.

2.1.3. Yang mempengaruhi Persepsi

Terdapat beberapa hal yang mempengaruhi persepsi ialah : *kebudayaan, pengalaman & kebiasaan, usia, jenis kelamin, suku bangsa dan estetika lingkungan*. Dalam hubungan dengan stimulus terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi persepsi yaitu : *kompleksitas* yaitu banyaknya ragam yang membentuk suatu lingkungan, *keunikan (novelty)* yaitu seberapa jauh lingkungan mengandung komponen - komponen yang unik, *ketidaksenadaan (incongruity)* yaitu seberapa jauh suatu faktor tidak sesuai dengan lingkungan, *kejutan* dan *keindahan* yang merupakan hasil interaksi antara perbandingan dan eksplorasi fisik.

2.2. YANG MEMPENGARUHI PERILAKU

Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi perilaku penghuni pada rumah (Sarwono, 1992) seperti : *karakteristik lingkungan & kompleksitas bangunan, karakteristik & setting lingkungan, transportasi kota, setting rumah tinggal* itu sendiri serta *implementasi perancangan arsitektur*.

Sedangkan Steele (dalam Sarwono, 1992) menyebutkan terdapat 5 hal yang mempengaruhi perilaku penghuni yaitu :

1. *Setting perilaku*, yaitu kegiatan manusia secara utuh yang harus diketahui dalam merancang rumah. Kegiatan ini meliputi : kebutuhan dasar manusia, kebutuhan untuk hidup, kebutuhan berorganisasi dan kegiatan berinteraksi sosial.
2. *Anthropometric dan Ergonomics* . Murel & Prost (dalam Sarwono, 1992) menyebutnya sebagai rekayasa sosial (*engineering psychology*).
3. *Peta Kognitif (peta kesadaran) dan Perilaku Keruangan* membantu perancangan tata ruang rumah agar tercipta tata ruang rumah yang nyaman.
4. *Privasi, Teritori & Ruang Pribadi* disebut juga dengan *proxemic theory*. Hall, Sommer dan Altman (1977) menyatakan bahwa *lay out* lingkungan mempengaruhi interaksi sosial penghuninya.
5. *Interaksi Sosial dan Lingkungan Binaan*. Dengan interaksi sosial yang baik, penghuni akan merupakan bagian dari kegiatan sehari - hari yang utuh.

2.3. PERILAKU DAN LINGKUNGAN BINAAN

2.3.1. Teori - teori.

Terdapat beberapa teori yang berhubungan dengan perilaku dan lingkungan binaan yaitu:

- a. *Teori stress* lingkungan yang menyatakan terdapat 2 elemen yang berpengaruh pada perilaku manusia terhadap lingkungannya adalah : *stressor*, adalah elemen lingkungan yang merangsang individu seperti kepadatan dan kesesakan, kebisingan, suhu, polusi serta *stres itu sendiri* atau ketegangan jiwa yang melibatkan kesadaran akan menjadikan individu untuk memilih : menghindari, menolak atau mencari kompromi. Kompromi yang banyak dipilih penghuni adalah *kompensasi ruang*.

- b. *Teori tingkat adaptasi (adaption level theory)* menyatakan bahwa manusia menyesuaikan responnya terhadap rangsang yang datang dari luar. Rangsang yang bersifat sedang akan mengakibatkan penghuni merasa nyaman tinggal.
- c. *Teori psikologi ekologi (Barker, 1968 dalam Bell et. al, 1978 : 83)* yang menyatakan bahwa perilaku individu dipengaruhi perilaku kelompok.

Menurut Rappoport (1977 : 2) lingkungan fisik mempengaruhi perilaku manusia dalam 3 faktor yaitu : *lingkungan fisik menentukan perilaku (environmental determinism)*, *lingkungan fisik memberikan kesempatan hambatan - hambatan perilaku (possibilism)* serta *lingkungan fisik memberikan pilihan - pilihan berbeda bagi perilaku manusia (probabilism)*.

2.3.2. Dampak Lingkungan terhadap Perilaku

Terdapat 4 dampak lingkungan terhadap perilaku yaitu :

- a. *Panas & Dingin*. Panas dan dingin yang berlebihan akan mengakibatkan kemungkinan - kemungkinan seperti : rasa lelah yang kuat, sakit kepala, gelisah, mudah tersinggung, mudah terkena serangan jantung karena bekerja terlalu kuat, meningkatkan sifat agresifitas.
- b. *Bising*, adalah suara yang mengganggu manusia, sedangkan yang tidak mengganggu adalah suara (sound) atau bunyi (voice). Pada perilaku sosial (Matthews, Cannon, Alexander, 1974 dalam Sarwono, 1992) menemukan bahwa : di lingkungan yang bising jarak ruang pribadi akan lebih besar, hubungan antar tetangga akan berkurang.
- c. *Polusi*, secara umum berpengaruh pada kesehatan manusia dan akan mengakibatkan gangguan penglihatan, pendengaran, pusing - pusing. Polusi seperti bau - bau akan mengakibatkan hubungan antar tetangga kurang akrab.
- d. *Angin*. Menurut Poulton (dalam Sarwono, 1992) bahwa makin besar angin akan mengakibatkan perasaan tidak nyaman, sering terjadi depresi.

2.4. PENYESUAIAN PERILAKU

Terdapat 2 kemungkinan manusia dalam mempersepsi lingkungan disekitarnya yaitu : *kemungkinan pertama* bahwa rangsang - rangsang yang dipersepsikan berada dalam batas - batas optimal sehingga timbul kondisi homeostatis serta *kemungkinan kedua*

adalah rangsang - rangsang itu berada diatas atau dibawah batas optimal yang akan mengakibatkan stress & orang akan melakukan *penyesuaian perilaku (coping behavior)*.

Penyesuaian perilaku terdiri dari 2 macam yaitu :

1. Mengubah perilaku agar sesuai dengan lingkungan, dalam psikologi lingkungan disebut dengan *adaptasi*.
2. Mengubah lingkungan sesuai dengan perilaku , disebut dengan *adjustment*.

2.4.1. Mengubah Perilaku agar sesuai dengan Lingkungan (*Adaptasi*)

Terdapat 2 jenis lingkungan dalam hubungan manusia dengan kondisi fisiknya yaitu : *lingkungan yang sudah akrab* dengan manusia seperti : rumah, kantor dimana lingkungan ini memberi peluang besar untuk tercapainya kondisi homeostatis, sehingga lingkungan ini cenderung dipertahankan serta *lingkungan yang masih asing*, akan menimbulkan stress sehingga manusia harus melakukan penyesuaian perilaku.

Menurut Thibaut dan Kelley, 1973 (dalam Sarwono, 1992) dengan teori relativitas persepsi manusia terhadap lingkungannya, dimana tindakan manusia ditentukan oleh *Comparison Level (CL)* yaitu hasil perbandingan antara usaha (cost) yang dikeluarkan dalam suatu perilaku dan hasil perolehan (reward) yang diperoleh. Makin positif CL, lingkungan dipertahankan dan cenderung akan tercapainya kondisi homeostatis. Dan sebaliknya jika CL negatif lingkungan akan ditinggalkan atau tetap tinggal dengan *kompensasi tertentu*, namun kompensasi ini ada batasnya pula.

2.4.2. Mengubah Lingkungan agar sesuai dengan Perilaku (*Adjustment*)

Manusia selalu berusaha untuk mengubah lingkungan agar sesuai dengan perilaku dirinya, sehingga diperlukan proses rekayasa lingkungan yang akan melibatkan perilaku merancang lingkungan. Terdapat 2 faktor yang menentukan persyaratan lingkungan (Sarwono, 1992 : 116) yaitu :

- a. *Faktor pertama* yaitu : *kelayakan huni (habitability)* adalah seberapa jauh lingkungan itu memenuhi kebutuhan manusia dan *alternatif disain* adalah semua cara yang mungkin terfikirkan oleh manusia untuk membuat rancangan guna memenuhi kebutuhan layak huni.
- b. *Faktor kedua* berupa kriteria perancangan yaitu : pertama *kemudahan perilaku* yang meliputi kemudahan fungsional serta kemudahan keleluasaan artinya sesuai dengan

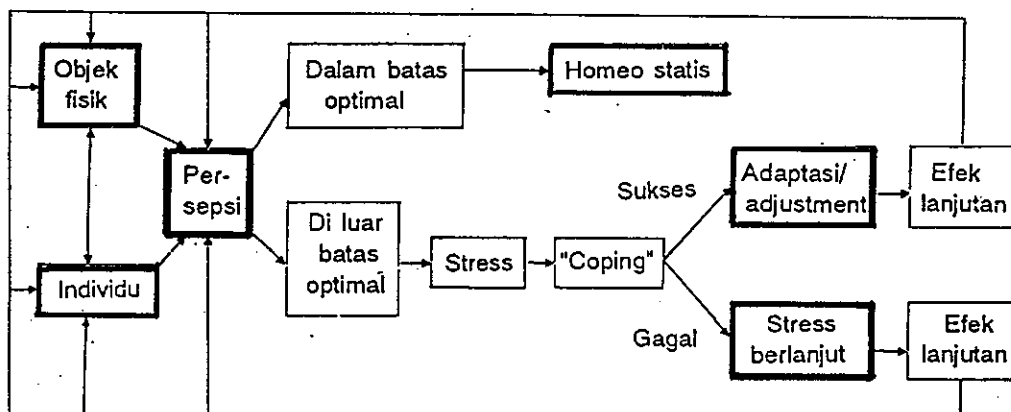
jumlah penghuni yang menempati, kedua *menjaga kondisi fisiologik* artinya terpenuhi kondisi kenyamanan ruang dan tersedianya sarana pencegahan keadaan darurat seperti kebakaran, ketiga *menjaga kondisi indera* meliputi cukup cahaya, udara, panas sehingga nyaman dihuni dan keempat *menjaga kondisi sosial* meliputi tersedianya ruang - ruang interaksi sosial dalam keluarga dan antar tetangga serta ruang - ruang isolasi pribadi sehingga terjaga privasinya.

2.4.3. Kondisi Homeostatis

Kondisi homeostatis adalah *kondisi yang serba seimbang antara kondisi lingkungan dengan kebutuhan seseorang*, yang ingin selalu dipertahankan karena menimbulkan perasaan menyenangkan (Sarwono, 1992 : 48). Sebaliknya apabila kondisi lingkungan tidak sesuai dengan kebutuhan manusia akan menimbulkan tekanan stimulus pada proses interaksi antara manusia dan lingkungannya, selanjutnya manusia akan mengalami stress.

Menurut Paul A. Bell dkk (1978 : 89 dalam Sarwono, 1992 : 47) proses sentuhan manusia melalui inderanya dengan lingkungannya dapat digambarkan sebagai berikut :

Diagram 2.02
Skema persepsi
Sumber : Sarwono, 1992 : 47



Menurut Sudharto (1994) terdapat 2 *macam lingkungan binaan* yaitu : lingkungan binaan yang diinginkan yang sesuai dengan kebutuhan - kebutuhan individu serta lingkungan yang tak diinginkan yaitu suatu lingkungan yang tak sesuai dengan kebutuhan - kebutuhan individu. Jika suatu lingkungan tidak sesuai dengan kebutuhan -

kebutuhannya akan mengakibatkan manusia terbatas dalam mengolah stimulusnya, sehingga manusia tersebut akan tertekan atau mengalami gangguan kejiwaan (Cohen & Milgram dalam Sarwono, 1992) karena kelebihan beban.

II . 3. PERANCANGAN ARSITEKTUR

3.1. PERANCANGAN ARSITEKTUR

Perancangan adalah seni merancang dan mewujudkan tujuan yang dikerjakan sebagai suatu proses menurut pola tertentu sesuai dengan permasalahannya, dimana pengambilan keputusan untuk pemecahan masalahnya selalu melalui proses analisa - sintesa yang kreatif dan imajinatif, kata Byran Lawson (1980). Katanya pula bahwa *perancangan adalah proses* dan bukan hasil.

Dengan semakin kompleksnya masalah perancangan yang melibatkan berbagai disiplin keilmuan, seorang arsitek harus mampu menjelaskan sejumlah informasi tentang perancangan seperti (Handler, Benyamin, 1970) : *struktur, mekanikal dan elektrikal, iklim, penggunaan teknologi, masalah perkotaan dan perilaku penghuni*. Arsitek bukanlah perancang tunggal, sehingga semakin diperlukannya *usaha bersama (corporate enterprise)* untuk memecahkan masalah - masalah perancangan dengan multi disiplin, sehingga akan diperoleh beberapa keuntungan dalam perancangan seperti :

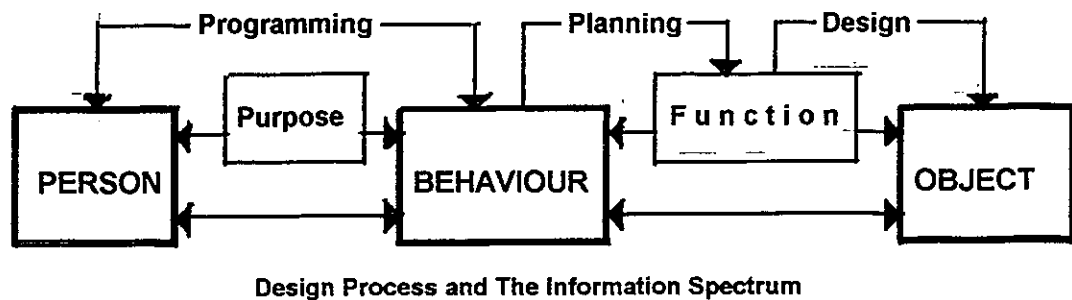
1. Membuat *proses perancangan lebih terkelola (managable)*, sehingga prosesnya lebih rasional dan memudahkan setiap ahli berperan sesuai disiplinnya.
2. Dapat *mengkomunikasikan* hal - hal penting dalam perancangan kepada klien seperti pemikiran - pemikiran, tujuan perancangan, hambatan dll, sehingga klien dapat mengerti permasalahan.
3. *Membantu klien atau pengguna* perancangan arsitektur dapat mengerti, memahami tentang segala aspek yang terkait.

Terdapat beberapa proses perancangan diantaranya adalah :

1. Menurut *RIBA (1983)*, proses perancangan dibagi dalam 4 tahap yaitu : *perpaduan (assimilation)* yaitu pengumpulan dan pengaturan informasi, *studi menyeluruh (general study)* berupa penyelidikan sifat permasalahan yang dihadapi, *pembangunan (development)* berupa pengembangan dan penyempurnaan satu atau lebih

pemecahan permasalahan serta *komunikasi* (*communication*) yaitu mengkomunikasikan satu atau lebih pemecahan masalah pada pihak - pihak yang terlibat perancangan.

Diagram 2.03
The RIBA Plan of Work Map of The Design Process
 Sumber : Djoko Santoso, 1992 : 15



2. Menurut *John W. Wade* (1977) berpendapat bahwa perancangan adalah sebagai proses transformasi data. Proses perancangan dibagi menjadi 3 bagian yaitu : *penyusunan program* (*programming*) yaitu mengumpulkan informasi tentang klien dan tujuannya serta merubahnya menjadi informasi tentang perilaku kegiatan, *perencanaan* (*planning*) berupa mengubah pola perilaku menjadi informasi fungsi serta *perancangan* (*designing*) yaitu mengubah informasi fungsi menjadi informasi tentang obyek perancangan atau bangunan.

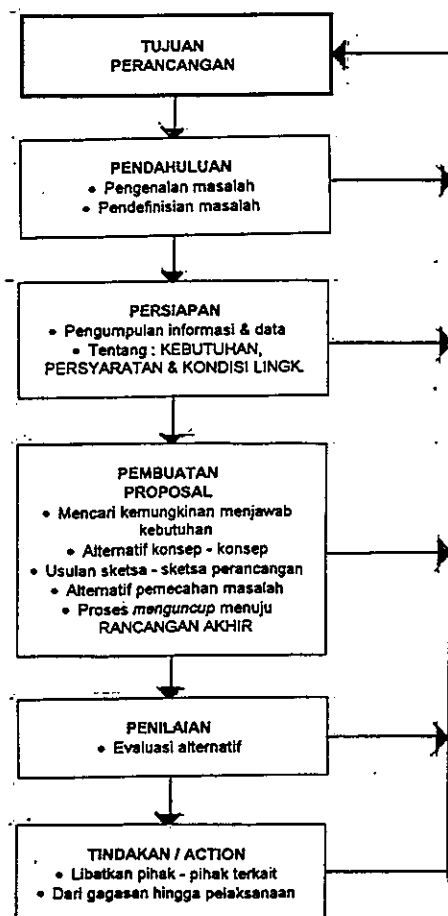
Pada dasarnya terdapat beberapa langkah dalam proses perancangan yaitu :

1. *Pendahuluan*, berupa pengenalan dan pendefinisian masalah - masalah yang dibawa klien untuk dipecahkan.
2. *Persiapan*, yakni pengumpulan informasi dan data tentang kebutuhan, persyaratan dan keadaan lingkungan.
3. *Pembuatan Proposal*, berupa tahap pembuatan dan pengajuan gagasan yang terdiri dari : *mencari dan membuka kemungkinan* - *kemungkinan* untuk menjawab kebutuhan - kebutuhan diatas, melalui sketsa - sketsa sehingga klien mempunyai alternatif rancangannya dalam 3 dimensi, *mengalih ragamkan beberapa kemungkinan*, keruwetan serta pertentangan yang dihasilkan proses divergen kedalam perpaduan

yang lebih sederhana dan nyata sehingga mudah di mengerti serta harus *memperlihatkan arah pemecahan dan alternatif konsep - konsep* dengan mulai mengikat pada keputusan - keputusan yang menuju rancangan akhir atau disebut proses menguncup atau convergen.

4. *Penilaian atau evaluasi* dipusatkan pada evaluasi alternatif proposal perancangan menurut persyaratan dan standar yang telah ditetapkan berdasarkan kriteria - kriteria yang di turunkan dari tujuan perancangan.
5. *Tindakan (action)* yang melibatkan pihak - pihak yang terkait dari gagasan hingga pelaksanaan.
6. *Siklus* berupa umpan baik atau pengulangan untuk mengecek apakah setiap tahap sesuai dengan tujuan perancangan.

Diagram 2.04
Tahapan proses perancangan



3.2. PENGGUNAAN PENDEKATAN PERILAKU PADA PROSES PERANCANGAN ARSITEKTUR

Heimsath (1977 : 11) menyebut penghancuran apartemen Pruitt - Igoe sebagai *tangisan mental sebagai akibat menurunnya lingkungan*, karena tidak ada pendekatan perilaku dalam proses perancangannya (1977 : 14) dan menurutnya pada perancangan rumah susun sederhana yang perlu diperhatikan adalah melestarikan kebutuhan atau keinginan penghuni atau disebutnya dengan *kesehatan lingkungan* serta menyelesaikan masalah sosial penghuninya. Dalam perancangan perumahan umum (public housing) jangan ada *pemisahan antara masalah sosial dan fisik (social and physical apartheid)*. Budaya, kondisi sosial tak dapat dipisahkan dari arsitektur.

Terdapat beberapa kekurangan dalam proses perancangan seperti (Heimsath, 1977 : 30) :

1. Arsitek menganggap bahwa *pengguna* bukan yang utama dalam perancangan.
2. Kurangnya memasukan *data perilaku pengguna* dalam proses perancangan serta banyak mengasumsi perilaku.
3. Arsitek terpancang pada proses perancangan tradisional (drawing and making) dan berfikir secara deterministik serta meninggalkan *pemikiran - pemikiran sosial*.
4. Kurang adanya upaya untuk *umpan balik* dari setiap proses perancangan sehingga tidak meleset dari tujuan perancangan
5. Dalam merancang arsitek lebih banyak *berorientasi pada pemberi tugas atau pemilik* serta kebutuhan pengguna bangunan diselesaikan tidak sebanding dengan kepentingan pemilik.
6. Perlunya *rancangan lingkungan yang menyatu* serta memungkinkan terjadinya hubungan erat antara penghuni apartemen dengan masyarakat disekitarnya.
7. Mengingat semakin kompleksnya masalah perancangan, diperlukan pemikiran - pemikiran yang serius dalam perancangan terutama *merumuskan kebutuhan dan aspirasi penghuni* dalam perancangan.

Sumbangan *ilmu perilaku* pada proses perancangan adalah : menjelaskan dan menguraikan gejala - gejala manusia yang ada serta memperkirakan pola - pola nilai dan aktifitas yang akan datang serta meningkatkan pemahaman proses perancangan dan

hubungan masyarakat dengan bentuk bangunan dan lingkungan (Lang, 1987 : 24), dan arsitek selalu berorientasi dan memperhatikan masa datang.

Lingkungan dan penghuni merupakan satu kesatuan, oleh karenanya jika perancangan arsitektur memasukan pendekatan perilaku dalam proses perancangan akan menghasilkan *lingkungan binaan yang menguntungkan dan berpengaruh positif pada kesejahteraan penghuni* (Deasy & Lasswell, 1985 : 9), lebih - lebih pada manusia modern *personal worthiness* sangat penting diperhatikan dalam perancangan. Dalam perancangan arsitektur *manusia sebagai penghuni* harus menjadi pusat perhatian perancangan, agar dihindari kemungkinan - kemungkinan terjadinya adaptasi & adjusment. Salah satu kriteria perancangan yang berhasil adalah tidak adanya adaptasi dan adjusment, karena akan diperoleh kehidupan yang lebih baik (Deasy & Lasswell, 1985 : 16).

Perilaku tidak dapat diramal atau diperkirakan, tetapi harus diteliti sehingga nantinya didapat daftar karakteristik penghuni yang disebut dengan *persyaratan program perilaku* dimana nantinya dipergunakan sebagai masukan dalam persyaratan perancangan serta tujuan perancangan. Program perilaku berupa daftar perilaku pada masing - masing ruang yang kemudian dijadikan satu kesatuan dengan persyaratan fungsi, persyaratan sosial dan persyaratan psikologis serta berperan dalam proses perancangan. *Ketrampilan dan kreatifitas arsitek* sangat dibutuhkan dalam merumuskan program perilaku.

Sehingga *Perancangan Arsitektur yang bermakna* adalah yang memasukan perilaku dalam persyaratan & tujuan perancangannya (Heimstah, 1977 : 46) karena berhubungan erat dengan bangunan. Perancangan apartemen yang bertujuan meningkatkan mutu bermukim penghuni *tidak akan berhasil jika tidak berhubungan dengan kebutuhan dan budaya penghuni.*

II . 4. TATA RUANG

Disamping aspek sosial ekonomi, aspek sosial budaya dan aspek perilaku & kebutuhan penghuni, tata ruang merupakan aspek fisik dan bagi penghuni berpenghasilan rendah merupakan sarana perkembangan keluarga, oleh karenanya mempunyai peran yang sangat penting dalam kehidupannya. Dalam proses perancangan rumah jika *manusia sebagai penghuni menjadi pusat perhatian dalam proses pengadaan rumah*, maka akan

menghasilkan proses bermukim yang lebih baik (Johan Silas, 1996, 384) bagi penghuni tersebut, karena akan terpenuhi kebutuhan - kebutuhannya.

4.1. PENGERTIAN

Arsitektur pada hakekatnya adalah *ruang atau lingkungan dengan manusia sebagai pusat perhatiannya*. Menurut Heimsath (1988 : 42) ruang identik dengan suatu lingkungan bagi kegiatan dengan tanda dan simbol yang akan mengkomunikasikan kepada orang - orang dimana mereka berada secara psikologis dan fisik. Bagi Robisularto S., ruang bagi manusia tidak saja bersifat fisik ataupun psikologis, tetapi mempunyai nilai - nilai yang lebih luas yaitu bersifat sakral, religius. Oleh karenanya perwujudan tata ruang tidak hanya menyangkut *aspek - aspek fungsional* saja, melainkan *menyangkut seluruh aspek kebutuhan didalam kehidupan manusia*.

4.2. ASPEK - ASPEK TATA RUANG

Penciptaan tata ruang dipengaruhi oleh aspek fisik dan non - fisik. Aspek - aspek tersebut adalah :

1. *Aspek fisik* dibentuk oleh beberapa faktor antara lain : *fungsi bangunan* dimana bangunan terjadi karena adanya tuntutan fungsi. Untuk memenuhi kebutuhan dan kenyamanan penghuni serta dengan ketersediaan bermacam bahan bangunan dan kemajuan teknologi memungkinkan maka terciptanya bentuk dan besaran ruang sesuai dengan *tuntutan fungsi* serta *struktur dan bahan* sesuai dengan kebutuhan penghuni.
2. *Aspek non fisik* meliputi : *aspek kebutuhan* yang merupakan akar dari usaha usaha yang dilakukan untuk memenuhi kebutuhan kebutuhan yang berasal dari faktor - faktor ekonomis, psikologis, spiritual dll, *aspek teknologi*, *aspek asosiasi*, *aspek telesis* serta *aspek estetika*.

Aspek tata ruang merupakan aspek fisik atau teknis yang dalam artian yang lebih luas merupakan *tampilan atau ekspresi arsitektur* yang meliputi : pertama *komposisi dan bentuk* yang terdiri dari skala, proporsi, irama, tekstur dari keseluruhan bangunan, kedua *fungsi dan aktifitas* baik dari bangunan dan penghuninya, ketiga *struktur* dan keempat adalah *estetika dan simbol*. Oleh karenanya aspek tata ruang selalu dikaitkan dengan : *nilai - nilai masyarakat* (the value of society) seperti : ideologi, pandangan hidup atau kepercayaan, norma adat istiadat dll, *semangat tapak* (the spirit of

place) seperti tradisi budaya, peninggalan arsitektur serta *Fungsi, Bentuk, Ekonomi dan Waktu*.

Aspek tata ruang dapat diungkapkan melalui :

1. *Program perancangan arsitektur*. Untuk rumah susun sederhana perancangan arsitekturnya antara lain adalah : *bentuk atau tipe rumah susun, program ruang satuan rumah susun, aspek - aspek teknis* yang diinginkan seperti : keamanan, kenyamanan dll, *aspek fungsional* seperti sirkulasi didalam lingkungan rumah susun dalam blok bangunan, dalam lingkungan rumah susun serta *fungsi dan keluwesan* atau *penyesuaian ruangnya, aspek struktur, konstruksi dan bahan bangunan, aspek utilitas dan mekanikal elektrik*al.
2. *Pogram perancangan tapak* yang merupakan kelengkapan yang tak terpisahkan dengan program perancangan arsitektur. Program ini meliputi : *fasilitas sosial* seperti fasilitas pendidikan, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olah raga dan ruang terbuka, *utilitas umum* yaitu jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan air kotor dan air limbah, pemadam kebakaran serta *prasarana lingkungan* seperti : jalan, saluran air hujan, penerangan jalan, telepon.
3. *Penampilan wujud* berupa ragam atau langgam arsitektur yang diinginkan oleh penghuni. Ragam ini sangat berkait erat dengan pandangan hidup, tingkat penghasilan, pengalaman, suku bangsa serta budayanya. Ragam ini merupakan salah satu wadah untuk *mencerminkan jati diri penghuni*.

Oleh karenanya aspek tata ruang yang baik adalah *sesuai dengan kebutuhan - kebutuhan penghuninya*, sehingga akan memberikan pengaruh positif pada proses bermukim seperti yang diharapkan oleh penghuni.

4.3. RUMAH SEHAT

Rumah sehat haruslah memenuhi beberapa persyaratan (Direktorat Perumahan, Dirjen Cipta Karya, 1994) yaitu :

1. *Segi kesehatan* yang meliputi harus direncanakannya dengan baik dan memenuhi syarat penerangan, peranganin, penyediaan air bersih, pengaturan air kotor & air limbah, saluran air hujan.

2. *Segi kekuatan bangunan.* Rumah harus mempunyai konstruksi dan bahan bangunan yang dapat dijamin keamanannya
3. *Segi kenyamanan* yaitu harus tersedia macam - macam ruang dan luasan ruang yang sesuai dengan kebutuhan penghuninya.
4. *Perletakan bangunan* yaitu dengan memperhatikan pengaruh iklim, panas matahari, pengaruh hujan, penyesuaian terhadap lingkungan disekitarnya.
5. *Penyediaan ruang - ruang kegiatan* dimana rumah harus mampu mewadahi 2 kegiatan utama yaitu : kegiatan umum dan kegiatan khusus
6. *Memenuhi persyaratan teknis* yang meliputi perangan, penerangan, lantai, dinding, langit - langit, atap dan kelengkapan lingkungan rumah

4.4. HUBUNGANNYA DENGAN KEPADATAN & KESESAKAN PENGHUNIAN

Jumlah penghuni atau perencanaan kepadatan bangunan merupakan hal penting dalam perancangan rumah susun sederhana (Ker, 1983) karena menentukan kesuksesan penghunian. *Kesesakan (crowding) dan kepadatan (density)* mempunyai hubungan yang erat, sedangkan kepadatan adalah kendala keruangan (spatial constraint) atau respon subyektif terhadap ruang yang sesak. Akibat kepadatan dan kesesakan akan terlihat beberapa gejala (Holahan, 1982 dalam Sarwono, 1992) seperti : pertama *dampak pada penyakit dan patologi sosial* seperti : penyakit fisik, meningkatnya kejahatan, kenakalan remaja, bunuh diri, kedua *dampak pada perilaku sosial* seperti : agresif, berkurangnya perilaku menolong, kecenderungan melihat sisi jelek orang lain, meningkatnya individualistis dan ketiga *dampak pada hasil usaha dan suasana hati* seperti : prestasi kerja menurun, suasana hati cenderung murung.

Menurut Cohen dan Milgram (dalam Sarwono, 1992) jika stimulus lebih besar dari kapasitas pengolahan informasinya, maka akan *terjadi kelebihan beban (overload)*. Kalau stimulus terlalu besar seperti lingkungan yang terlalu padat dan sesak akan mengakibatkan individu tidak mampu menangani dalam kognisinya, maka individu itu mengalami *gangguan kejiwaan*. Sebaliknya Zubek (dalam Sarwono, 1992) dalam suatu teorinya tentang kekurangan beban mengatakan bahwa kurangnya rangsang terhadap indera manusia menyebabkan timbulnya rasa kosong, sepi dan cemas. Akibatnya juga dapat timbul kebosanan, kejenuhan atau merasa terisolasi.

Oleh karena itu *tata ruang yang baik adalah yang sesuai dengan kepadatan atau jumlah penghuni*, tidak padat dan tidak kurang.

II . 5. KESEJAHTERAAN PENGHUNI

5.1. PENGERTIAN

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 21 Tahun 1994 tentang Penyelenggaraan Pembangunan Keluarga Sejahtera bahwa :

1. *Keluarga* adalah unit terkecil dalam masyarakat yang terdiri dari suami - isteri atau suami, isteri dan anaknya atau ayah dan anaknya, atau ibu dengan anaknya.
2. *Keluarga sejahtera* adalah keluarga yang dibentuk berdasarkan atas perkawinan yang sah, mampu memenuhi kebutuhan hidup spiritual dan material yang layak, bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, memiliki hubungan yang serasi, selaras dan seimbang antar anggota dan antara keluarga dengan masyarakat dan lingkungan.

Masyarakat berpenghasilan sederhana, menurut Karamoy (dalam Soemardi, 1982 : 56) adalah : PNS Gol. I & II, ABRI Tamtama & Bintara, pengusaha kecil, tukang, sopir, buruh dengan pendapatan (setelah diperhitungkan dengan laju inflasi rata - rata hingga tahun 1997) antara Rp. 140.000,- - Rp. 250.000,-

Dengan penghasilan diatas, berdasarkan pada Daftar Indikator Tahapan Keluarga Sejahtera, masyarakat penghasilan sederhana termasuk pada :

1. *Keluarga Sejahtera II*, yaitu keluarga - keluarga yang disamping telah dapat memenuhi kebutuhan dasarnya, juga telah dapat memenuhi kebutuhan sosial psikologisnya, tetapi belum dapat memenuhi kebutuhan pengembangannya, seperti kebutuhan untuk menabung atau memperoleh informasi.
atau
2. *Keluarga Sejahtera III*, yaitu keluarga - keluarga yang telah dapat memenuhi seluruh kebutuhan dasar, sosial psikologis dan pengembangan keluarganya, tetapi belum dapat memberikan sumbangan yang teratur bagi masyarakat, seperti sumbangan materi, dan berperan aktif dalam kegiatan masyarakat.

5.2. PERSYARATAN

Sarwono (1992) mengatakan bahwa *kondisi lingkungan yang seimbang* antara kebutuhan individu dengan kebutuhan akan memberikan perasaan nyaman dan menyenangkan. Namun sebaliknya jika kondisi lingkungan tidak sesuai dengan kebutuhan, maka seseorang atau kelompok akan merasa tertekan dan mengakibatkan perasaan tidak nyaman dan perasaan tidak menyenangkan. Jika di dalam rumah terdapat *kemudahan*

perilaku, terjaga kondisi fisiologik, terpelihara kondisi inderawi (Barlowe, 1986) maka rumah tersebut akan mampu meningkatkan kesejahteraan penghuninya.

Soon (dalam Moersid Adhi, 1996) seorang arsitek Singapore menyatakan bahwa *begitu kebutuhan - kebutuhan penghuni suatu permukiman tidak terpenuhi* maka akan terjadi 2 gejala negatif yaitu : kekumuhan dan tidak lahir kesopanan (civility) diantara para penghuni dan akibatnya lingkungan akan menurun kualitasnya serta penghuni tidak nyaman.

Suatu lingkungan perumahan akan memberikan peluang yang lebih besar untuk mensejahterakan penghuninya, apabila lingkungan tersebut dapat memenuhi paling tidak 5 hal sebagai berikut (Moersid, 1996) :

1. *Lingkungan permukiman harus dapat memberikan fasilitas - fasilitas fisik dan sarana prasarana secara memadai seperti tersedianya ruang - ruang yang cukup, udara dan sinar yang cukup. Jika lingkungan tidak dapat memberikan fasilitas tersebut, maka harus ada kompensasi kepada penghuni seperti adanya ruang - ruang imajiner yang merupakan kepanjangan dari rumah, menciptakan berbagai akses seperti pekerjaan , kemudahan (Moersid, 1996 : 4)*
2. *Lingkungan tersebut harus dapat memberikan rasa aman kepada penghuninya baik dari tindak kekerasan, kejahatan maupun ancaman penggusuran. Ancaman penggusuran merupakan prioritas kepemilikan rumah susun.*
3. *Lingkungan harus memiliki kualitas - kualitas ekologis dan estetis, sehingga memungkinkan penghuninya dapat menikmati secara sehat dan menyenangkan.*
4. *Lingkungan permukiman harus dapat menciptakan ikatan batin serta memungkinkan interaksi sosial diantara para penghuninya.*
5. *Lingkungan permukiman harus dapat mengakomodasi penyesuaian, pertumbuhan dan perubahan fungsi sesuai kebutuhan para penghuninya (Moersid, 1990 : 5).*

Sedangkan Lang (1987, 220) mengatakan bahwa suatu lingkungan dalam masyarakat yang enak dan nyaman dihuni adalah lingkungan yang mempunyai ciri - ciri sebagai berikut : *dapat merangsang perkembangan fisik mental dan potensi spiritual tiap - tiap individu, mampu menciptakan rasa aman, memberikan rasa bangga, memberikan keleluasaan pribadi, komunitas dan vitalitas serta mampu mendorong hubungan yang harmonis antara alam dan apapun yang dibangun didalamnya serta mampu menjaga sumber alam kita. Kesemuanya diwujudkan dalam skala manusia.*

Sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 21 Tahun 1994 tentang *Penyelenggaraan Pembangunan Keluarga Sejahtera* untuk mengukur tingkat kesejahteraan keluarga terdapat 23 indikator operasional seperti tercantum pada Daftar Indikator Tahapan Keluarga Sejahtera. 23 Indikator Keluarga Sejahtera tersebut adalah :

a. *Keluarga Pra Sejahtera*

01. Melaksanakan ibadah menurut agama oleh masing - masing anggota keluarga

02. Pada umumnya seluruh anggota keluarga makan 2 kali sehari atau lebih
03. Seluruh anggota keluarga memiliki pakai berbeda di rumah, bekerja, sekolah dan bepergian
04. Bagian yang terluas dari lantai rumah bukan dari tanah
05. Bila anak sakit dan atau pasangan usia subur ingin ber KB dibawa ke sarana kesehatan

b. Keluarga Sejahtera I

06. Anggota keluarga melaksanakan ibadah secara teratur
07. Paling kurang sekali seminggu, keluarga menyediakan daging / ikan / telur
08. Seluruh anggota keluarga memperoleh paling kurang satu stel pakaian baru per tahun
09. Luas lantai paling kurang 8 M2 untuk tiap penghuni rumah
10. Seluruh anggota keluarga dalam 3 minggu terakhir dalam keadaan sehat
11. Paling kurang satu anggota keluarga usia 15 tahun keatas berpenghasilan tetap
12. Seluruh anggota keluarga yang berumur 10 - 60 tahun bisa baca tulis huruf latin
13. Seluruh anak berusia 5 - 15 tahun bersekolah pada saat ini
14. Bila anak hidup 2 atau lebih, keluarga yang masih pasangan usia subur memakai kontrasepsi (kecuali sedang hamil)

c. Keluarga Sejahtera II

15. Mempunyai upaya untuk meningkatkan pengetahuan agama
16. Sebagian dari penghasilan dapat disisihkan untuk tabungan keluarga
17. Biasanya makan bersama paling kurang sekali sehari dan kesempatan itu dapat dimanfaatkan untuk berkomunikasi antar anggota keluarga
18. Ikut serta dalam kegiatan masyarakat di lingkungan tempat tinggalnya
19. Mengadakan rekreasi bersama di luar rumah paling kurang 1 kali / 6 bulan
20. Dapat memperoleh berita dari surat kabar / radio / TV / majalah
21. Anggota keluarga mampu menggunakan sarana transportasi sesuai kondisi daerah

d. Keluarga Sejahtera III

22. Secara teratur atau waktu tertentu dengan sukarela memberikan sumbangan bagi kegiatan sosial masyarakat dalam bentuk materiel
23. Kepala keluarga atau anggota keluarga aktif sebagai pengurus perkumpulan / yayasan / institusi masyarakat

- e. Keluarga Sejahtera III Plus**, kebutuhan fisik, sosial psikologis dan pengembangan telah terpenuhi serta memiliki *kepedulian sosial yang tinggi*.

5.3. HUBUNGAN KESEJAHTERAAN PENGHUNI DENGAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Upaya arsitek untuk dapat mewujudkan suatu lingkungan permukiman yang bisa mensejahterakan penghuninya adalah sebagai berikut :

1. *Menciptakan lingkungan permukiman yang sehat.* Hal ini dapat dilakukan dengan merancang tata ruang permukiman dengan berpedoman pada standar hidup sehat seperti standar minimum ruang gerak dan tinggal, sirkulasi udara, sinar matahari, jaringan air bersih, listrik, tata hijau dll.
2. *Menciptakan lingkungan permukiman yang menyenangkan,* yang tugas arsitek untuk dapat mengetahui perilaku / kebutuhan penghuni yang disenangi dan merumuskannya dalam program perancangan.
3. *Menciptakan lingkungan permukiman yang memberikan rasa aman, dengan memberikan kepastian hukum akan status rumah dan tanahnya serta menciptakan ruang pertahanan* (Newman dalam Moersid, 1996). Terdapat 4 karakteristik ruang yang mampu bertahan terhadap gangguan kejahatan dan vandalisme (Newman dalam Moore, 1979) yaitu : *pengawasan diatas mata jalan* yang terbentuk oleh tataguna lahan campuran, keaneka ragaman penghuni, rancangan ruang terbuka dan kehidupan lalu lintas 24 jam, kedua *teritorial yang mudah dirasakan dan dipertahankan*, meliputi persepsi yang jelas antar zona - zona publik, privat dan semi publik, ketiga *citra dan lingkungan pergaulan* atau gagasan bahwa daerah - daerah tertentu mempunyai satu kesan keamanan yang menyeluruh atau membanggakan dan keempat *zona - zona yang aman* yang terpisah dari daerah - daerah berbahaya atau aktifitas - aktifitas yang membahayakan.
4. *Menciptakan lingkungan permukiman yang mendorong interaksi sosial* dengan menciptakan lebih banyak ruang terbuka dan fasilitas - fasilitas lingkungan yang dapat dipergunakan bersama.

II . 6. RUMAH SUSUN

6.1. PENGERTIAN DAN TUJUAN

Rumah susun (UU Republik Indonesia No. 4, pasal 1, Tahun 1992) adalah *bangunan bertingkat yang dibangun dalam satu lingkungan, yang terbagi dalam bagian - bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan - satuan yang masing - masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama benda bersama dan tanah bersama.*

Satuan rumah susun adalah *rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.*

Lingkungan rumah susun adalah *sebidang tanah dengan batas - batas yang jelas diatasnya dibangun rumah susun termasuk prasarana dan fasilitasnya, secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat permukiman.*

Adapun tujuan pembangunan rumah susun (UU Republik Indonesia No. 16, pasal 3, Tahun 1985) adalah :

- 1.a. Memenuhi *kebutuhan perumahan yang layak* bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya.
- b. Meningkatkan *daya guna dan hasil guna* tanah didaerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.
2. Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lain yang berguna bagi kehidupan masyarakat, dengan tetap mengutamakan ketentuan ayat (1) huruf a.

6.2. MACAM - MACAM DAN PERSYARATAN

6.2.1. Macam - macam

Terdapat 3 macam rumah susun (Neufert, 1986) yaitu :

1. *Rumah susun bertingkat rendah (low rise apartment) atau bertingkat tinggi (high rise apartment)*. Merupakan rumah susun dimana pencapaian vertikalnya mempunyai lebih dari 1 tangga atau lift. Untuk rumah susun bertingkat rendah, jumlah lantai maksimalnya adalah 4, sedangkan jika lebih dari 8 lantai disebut rumah susun bertingkat tinggi.
2. *Rumah susun memusat (point block)* yaitu rumah susun dengan pencapaian vertikalnya hanya menggunakan 1 (satu) tangga atau lift (single vertical access system). Dalam perkembangannya rumah susun memusat berkembang pula menjadi rumah susun memusat panjang atau disebut dengan *tipe cluster (cluster type)*, yang mempunyai keuntungan privasi yang tinggi.
3. *Maisonet (maisonette)* merupakan hunian 2 lantai dan memanjang dan mempunyai potensi memanfaatkan pemandangan. Tipe ini juga disebut rumah susun *tipe memanjang (row type)*.

Berdasarkan pada golongan pendapatan penghuni serta luasan satuan unit rumah susun, rumah susun di Indonesia dibagi menjadi (Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat, 1986) :

1. *Rumah susun sederhana*, adalah rumah susun yang diperuntukan untuk masyarakat dengan penghasilan sederhana atau rendah. Luas satuan rumah susun antara 21 M² - 36 M², tanpa perlengkapan mekanikal dan elektrikal.
2. *Rumah susun menengah*, adalah rumah susun dengan luas satuan rumah susun antara 36 M² - 54 M². Kadang dilengkapi dengan peralatan mekanikal dan elektrikal tergantung dari konsep dan tujuan pembangunan. Rumah susun ini diperuntukan untuk masyarakat golongan berpenghasilan menengah.
3. *Rumah susun mewah*, adalah rumah susun bagi golongan berpenghasilan atas. Luas ruang, kualitas bangunan, perlengkapan bangunan tergantung dari konsep dan tujuan pembangunan. Dengan beberapa fasilitas yang lengkap dan status kepemilikan tertentu rumah susun mewah ini disebut pula dengan kondominium.

6.2.2. Persyaratan

Sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60 / PRT / 1992 terdapat beberapa persyaratan rumah susun yang harus dipenuhi, agar dapat dijamin *keamanan, kesehatan dan kenyamanan penghuni* sehingga tujuan untuk meningkatkan kualitas hunian seperti amanat GBHN 1993 dapat tercapai.

Persyaratan tersebut adalah :

1. *Rancang bangun* harus menggunakan koordinasi modular dan memperhatikan karakteristik daerah seperti : kondisi alam, sosial, ekonomi dan budaya, pola tata letak dan arsitektur kota.
2. *Semua ruang dalam rumah* susun merupakan kelompok ruang yang mempunyai fungsi dan ukuran tertentu serta memenuhi persyaratan penghawaan, pencahayaan, suara dan bau sehingga fungsi utama sebagai rumah tinggal dapat tercapai.
3. *Struktur, komponen dan bahan bangunan* haruslah memperhatikan prinsip - prinsip modular serta memenuhi persyaratan konstruksi.
4. *Rumah susun* harus dilengkapi dengan alat transportasi bangunan, pintu dan tangga kebakaran, penangkal kebakaran, jaringan air bersih, saluran air kotor & air limbah, jaringan listrik, jaringan telepon, tempat jemuran dll sesuai tingkat kebutuhannya.
5. Harus dilengkapi dengan *prasarana umum* antara lain : jalan, selasar penghubung antar bangunan, tempat parkir dan tempat penyimpanan barang.

6. Harus dilengkapi dengan *fasilitas lingkungan* yang antara lain terdiri dari : lapangan terbuka, fasilitas perbelanjaan, peribadatan, pelayanan umum sesuai dengan jumlah penghuninya.

Menurut Time Saver Standard for Residential Development (1984), terdapat beberapa persyaratan minimal yang harus ada dalam rumah susun yaitu : *adanya jalur keamanan horisontal (horizontal escape route)*, dimana setiap satuan rumah susun harus aman dari kebakaran. Dalam 1 arah harus tersedia tangga maksimal 15.00 M dan dalam 2 arah maksimal 40.00 M, *adanya tangga yang terlindungi (protection of stairways)* yaitu tangga yang aman dan terlindung dari kebakaran, tersedianya dengan cukup *jaringan pelayanan dan utilitas* serta *kepadatan yang terencana*, sehingga kenyamanan tetap terjaga.

6.3. RUMAH SUSUN DAN BANGUNAN BERTINGKAT

Permukiman sebagai suatu kelompok rumah merupakan wadah dari suatu komunitas sosial dan merupakan satu kesatuan fisik dan sosial dengan standar tertentu. Ker (SPC Convention, 1983) mengatakan bahwa rumah susun pengelompokan bangunan yang harus berorientasi pada *ruang sosial* sehingga dapat membentuk rasa sosial dan menjadi tengeran lingkungan. *Peran penghuni, pertimbangan sosial dan ekonomi yang sebanding, hubungan antar tetangga, peningkatan kualitas perancangan dengan penghuni sebagai pusat perhatian perancangan* akan sangat menentukan kesuksesan penghunian di rumah susun berpenghasilan rendah, kata Prof. Moshe Safdie (SPC Convention, 1983). Sedangkan Murakami (SPC Convention, 1983) mengatakan bahwa skala manusia penghuni harus menjadi pusat perhatian dalam perancangan agar rumah susun untuk golongan rendah disenangi oleh penghuninya. Masalah penting dalam perancangan apartemen adalah : *lokasi, kepadatan dan konfigurasi penghuni satuan rumah susun, sosialisasi lingkungan baru*, kata Heimsath (1977 : 14). Dalam perancangan rumah susun sederhana Kean Yeang mengatakan (1996) bahwa perancangan harus mengacu pada iklim tropis, karena akan diperoleh tingkat kenyamanan hunian yang tinggi dengan biaya operasional bangunan yang rendah.

Ker selanjutnya mengatakan bahwa yang harus diperhatikan dalam perancangan rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah adalah : *jumlah penghuni dan kepadatan bangunan, hubungan sosial, struktur tata ruang rumah tinggal (satuan rumah*

susun), *tingkat kesejahteraan yang diinginkan, kedaan sosial budaya penghuni serta pola lingkungan disekitarnya*. Oleh karenanya rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah kinerjanya harus pas dengan kebutuhan penghuni serta merupakan *kerjasama yang sebanding antara arsitek, ahli struktur dan ekonom*.

Namun terdapat pula beberapa kelemahan rumah susun yang perlu diatasi sehingga rumah susun sederhana benar - benar berfungsi seperti tujuannya. Kelemahan - kelemahan tersebut antara lain pertama : *kondisi sosial* memecahkan keguyuban antar penghuni yang ada, privasi penghuni kurang serta menguntungkan minoritas penghuni yang berpenghasilan lebih atas mayoritas yang berpenghasilan rendah, kedua *aspek ekonomi* yaitu biaya pembangunan yang mahal sehingga diperoleh luas yang lebih kecil dengan harga yang sama, sehingga merupakan salah satu hambatan masyarakat berpenghasilan sederhana untuk memilikinya, ketiga *aspek fisik & visual* yaitu bentuk dan skalanya out of character serta membayangi lingkungan disekitarnya, keempat *lingkungan bangunan* menimbulkan turbulensi angin, merusak lingkungan alami serta membahayakan seperti kejatuhan benda dari atas dan kelima *perilaku manusia* seperti : merangsang vandalisme, menciptakan anomie dan keterasingan, jika kebutuhan - kebutuhan penghuni tidak terakomodasi dalam perancangan.

Oleh karenanya rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah kinerjanya harus pas dengan kebutuhan penghuni serta merupakan *kerjasama yang sebanding antara arsitek, ahli struktur dan ekonom*.

6.4. RUMAH SUSUN SEBAGAI WADAH KEHIDUPAN MANUSIA

Perpindahan yang cepat dari budaya agraris ke industrialisasi mempengaruhi *kehidupan keluarga serta tata nilai* dalam memandang rumah. Pada masyarakat modern, rumah termasuk pula rumah susun merupakan kekayaan (*property*) yang mempunyai nilai ekonomi. Akibat pengaruh budaya industri, terdapat perkembangan - perkembangan baru dalam kehidupan keluarga seperti : *pasangan keluarga baru berusaha tidak tinggal bersama orang tuanya*, kebutuhan rumah yang otonom dan mandiri dibutuhkan untuk mengembangkan karier dan membentuk keluarga baru, pasangan keluarga baru mempunyai tata nilai yang berbeda dengan orang tuanya, keinginan memanifestasikan rumah sebagai jati diri selaras dengan peningkatan kesejahteraaanya, terjadinya *deformasi*

bentuk rumah yang mengutamakan efisiensi penggunaan lahan ataupun ruang, tampilan rumah menjadi semakin penting.

Pada masyarakat modern permukiman akan mempunyai ciri - ciri seperti : komunitas terbentuk karena satuan profesi atau hubungan kerja, kegiatan orang tua dan anak - anak sebagian besar diluar rumah, kontak sosial antar keluarga sedikit intensitasnya, jumlah keluarga yang semakin kecil, program ruang terpisah menjadi 2 bagian yaitu didalam rumah dan diluar rumah, efisiensi ruang dan penggunaanya serta semakin meningkatnya penggunaan teknologi.

Kebutuhan penghuni menjadi sangat penting dalam perancangan rumah, karena agar sukses dalam proses bermukimnya, *manusia penghuni haruslah menjadi pusat proses pengadaan rumah, kebaikan manusia pemakai digandrungi sebagai pusat perhatian* (Silas, 1996) sehingga akan menghasilkan kualitas bermukim yang sejahtera. *Perilaku penghuni* sangat menentukan kualitas dan bentuk rumah serta lingkungannya kata Bell, Fischer, Loomis, 1976 .

Rumah susun mempunyai beberapa makna pada penghuninya yaitu :

- a. Sebagai *tempat berlindung*, sehingga dapat tinggal dengan tenteram dan menunjukan tempat dimana ia tinggal.
- b. Sebagai *tempat pembinaan keluarga*, tempat pertemuan berbagai kegiatan keluarga.
- c. Sebagai *tempat kegiatan keluarga* yang mempunyai arti yang penting pada kehidupan.
- d. Sebagai *wadah sosialisasi*, tempat dimana berlangsung proses sosialisasi penghuni dengan masyarakat disekitarnya.
- e. Memberikan *rasa aman dan ketenangan* baik aman dalam fungsi kegiatan penghuni, aman fisik seperti jatuh dari atas, kebakaran dan aman dari gangguan - gangguan serta terjaminnya fungsi - fungsi ruang dalam rumah.
- f. Memberikan *arti hidup* sehingga dapat memberikan suasana yang harmonis sehingga mendukung tercapainya kehidupan sejahtera di rumah susun.

6.5. KESEJAHTERAAN PENGHUNI SEBAGAI TUJUAN PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN

White (dalam Catanese, 1986) mengatakan bahwa perumahan di kawasan perkotaan mempunyai masalah yang lebih kompleks dari pada hanya melihat perumahan sebagai elemen fisik saja atau hanya memberikan naungan (shelter) penghuninya. Seperti kata Schulz, 1985 (dalam Moersid, 1996) bahwa *rumah tidak hanya sekedar mempunyai atap diatas kepala dengan luas beberapa M2, tetapi harus pula berarti sebagai : tempat untuk mempertemukan berbagai produk dan perasaan, tempat untuk menyetujui*

nilai - nilai sosial masyarakat dengan pihak lain, sebagai dunia kecil yang dipilih untuk dimiliki serta merupakan orientasi dan identifikasi status penghuninya.

Kesejahteraan penghuni harus sesuai dengan *tingkat penghasilan dan tingkat kebutuhannya*. Seperti kata Suparian (1984) *tingkat penghasilan penghuni akan mencerminkan tingkat kebutuhannya*, baik untuk golongan berpendapatan rendah, berpendapatan menengah maupun berpendapatan atas. Tingkat penghasilan berhubungan erat dengan struktur budayanya dan akan tercermin dalam tampilan rumahnya. Svalastoga (1989) juga mengatakan bahwa *status sosial - ekonomi seseorang akan diungkapkan pada perilakunya dalam masyarakat dengan menunjukkan gaya hidupnya dalam berbagai aspek kehidupan*.

Bermukim di rumah susun, penghuni haruslah mempunyai rasa aman. Seperti kata Mubyarto (1994 dalam Shihab, 1993 : 161) terdapat 5 hal pokok rasa amana yang harus dipenuhi yaitu : *terpenuhinya kebutuhan dasar dan bebas dari ancaman & bahaya pemerkosaan, terjamin dalam mencari nafkah tanpa harus berlebihan menghabiskan tenaga, mempunyai kebebasan untuk memilih bagaimana mewujudkan hidupnya sesuai dengan cita - citanya, memungkinkan penghuni untuk mengembangkan bakat - bakat dan kemampuan yang dimiliki mampu berpartisipasi dalam kehidupan sosial politik*, sehingga tidak menjadi obyek orang lain.

Sedangkan Newman (dalam Moore, 1979) mengungkapkan ada 4 karakteristik ruang yang lebih mampu bertahan terhadap gangguan vandalisme dan kejahatan yaitu pertama *pengawasan yang terbentuk oleh tata guna lahan campuran*, sehingga terdapat keaneka ragaman penghuni, rancangan ruang terbuka yang cukup dan kegiatan lalu lintas 24 jam. Kedua adalah *teritorial yang mudah dirasakan dan dipertahankan*, meliputi persepsi yang jelas antar daerah publik, semi publik dan privat. Karakteristik berikutnya adalah *citra & lingkungan pergaulan yang menimbulkan kesan keamanan & membanggakan* serta keempat *zona - zona yang aman bebas dari kegiatan yang membahayakan*.

Oleh karenanya bahwa kebutuhan penghuni, fungsi rumah dan perilaku penghuni haruslah tercermin pada elemen - elemen fisik bangunan, karena dari cerminan elemen fisik akan terlihat seberapa jauh penghuni dapat terpenuhi kebutuhan dan kegiatan secara aman dan nyaman. Akan terlihat tingkat kesejahteraanya tinggal di rumah susun sebagai

bangunan baru, sesuai dengan kehidupan perkotaan yang modern serta keterjangkaunnya.

Dengan demikian rumah susun akan menjadi pilihan serta tujuan masyarakat dan bukannya alternatif karena keuntungan - keuntungan yang dimilikinya. *Penghuni akan bangga tinggal di rumah susun sederhana*, karena tata ruangnya memberikan peluang hidup sejahtera bagi penghuninya. Tujuan pembangunan rumah susun sederhana untuk mensejahterakan penghuni tercapai.

II . 7. RANGKUMAN

7.1. HUBUNGAN TATA RUANG RUMAH TINGGAL DAN PERILAKU

Tata ruang rumah tinggal mempunyai *hubungan timbal balik dan erat* dengan perilaku penghuninya. Bell, Fischer, Loomis (1976) menyatakan bahwa perilaku manusia sebagai penghuni sangat menentukan kualitas dan bentuk rumah serta lingkungannya, sedangkan rumah dapat diungkap dengan baik apabila dikaitkan dengan penghuninya (Poespowardoyo, 1982). Tata ruang rumah tinggal akan dipengaruhi oleh kebutuhan - kebutuhan penghuninya (Gehl dalam Sarwono, 1992) baik kebutuhan fisik, kebutuhan psikologis atau kebutuhan keamanan. Sedangkan *kebutuhan akan mempengaruhi perilaku penghuninya*. Penghuni akan tampil dengan perilaku, sedangkan tata ruang sebagai obyek tampil dengan kegunaanya. Interaksi antara perilaku penghuni dengan tata ruang dan obyek - obyek disekitarnya akan menghasilkan *persepsi* dimana kualitas ruang seperti : luas atau sempit, sesak atau longgar merupakan hal - hal utama yang dipersepsi penghuni.

Terdapat 2 kemungkinan penghuni dalam mempersepsi tata ruang dan obyek - obyek disekitarnya yaitu :

1. *Kemungkinan pertama* bahwa rangsang - rangsang yang dipersepsikan berada dalam batas - batas optimal sehingga timbul kondisi homeostatis.
2. *Kemungkinan kedua* adalah rangsang - rangsang itu berada diatas atau dibawah batas optimal yang akan mengakibatkan stress dan orang akan melakukan *penyesuaian perilaku (coping behavior)*.

Terdapat 2 macam penyesuaian perilaku (Wohwill dalam Sarwono, 1992) yaitu :

1. Mengubah perilaku agar sesuai dengan lingkungan, dalam psikologi lingkungan disebut dengan *adaptasi*. *Adaptasi merupakan tindakan non - fisik*.
2. Mengubah lingkungan sesuai dengan perilaku , disebut dengan *adjustment*. *Adjustment yang sifatnya rekayasa merupakan tindakan fisik*.

Bonner (dalam Gerungan, 1991) mengatakan bahwa dalam proses interaksi antara manusia dengan lingkungan akan terjadi hubungan timbal balik yang saling mempengaruhi yaitu perilaku penghuni mempengaruhi, merubah atau memperbaiki keadaan lingkungan atau sebaliknya. Menurut Gerungan (1991) dalam interaksi manusia dengan lingkungannya, manusia senantiasa berusaha untuk menyesuaikan diri artinya *mengubah diri sesuai dengan keadaan lingkungan disekitarnya dan disebut autoplastis*, tetapi juga *dapat mengubah lingkungan sesuai dengan keadaan dan keinginan dirinya atau disebut aloplastis*. Penyesuaian secara autoplastis oleh Wohwill (dalam Sarwono, 1992) disebut sebagai *adaptasi* seperti : bermukim di rumah susun sederhana penghuni harus membiasakan hidup di bangunan bertingkat, menyesuaikan dengan luas ruang yang terbatas dan tak dapat diperluas, menyesuaikan hidup bertetangga yang rapat dll. Sedangkan penyesuaian secara aloplastis, Wohwill (dalam Sarwono, 1992) menyebutnya dengan *adjustment*. Sebagai contoh seperti : mengubah tampak depan satuan rumah susun, menambah elemen - elemen estetis untuk tengeran rumahnya, mengecat dinding agar sesuai dengan seleranya dll.

Salah satu masalah penting dalam perancangan rumah susun sederhana adalah *kepadatan penghuni*, kata Heimsath (1977 : 14) maupun Ker (SPC Covention, 1983). Seyogyanya tata ruang sesuai dengan *tipologi penghuninya*, artinya jumlah penghuni sesuai dengan luas lantai satuan rumah susun atau luas rumah per kapita. Standar minimum PBB adalah 5,20 M2, Jepang adalah 17,00 M2 sedangkan menurut Indikator Keluarga Sejahtera minimal 8,00 M2. Dengan *kepadatan yang sesuai maka satuan rumah susun akan menghasilkan suasana yang enak dan nyaman* (Lang, Jon : 1987).

Jika satuan rumah susun terlalu sesak dan padat akan mengakibatkan pula *stress* dan jika stress ini diluar kemampuan penyesuaian perilakunya akan mengakibatkan penghuni *meninggalkan rumah susun sederhana*. Sebaliknya jika tata ruang rumah susun sederhana memenuhi persyaratan - persyaratan kesejahteraan penghuni, maka tata ruang

itu akan memberikan peluang penghuni sejahtera dan nyaman bermukim. Dengan kondisi ini akan tercipta *kondisi homeostatis* (Sarwono, 1992 : 48), kondisi yang diharapkan dan dipertahankan oleh penghuni karena penghuni merasa krasan bermukim.

7.2. HUBUNGAN TATA RUANG DENGAN KESEJAHTERAAN PENGHUNI

Tata ruang merupakan suatu wadah penghuni *untuk mencapai kesejahteraan penghuni*. Kekuatan yang paling dominan dalam menentukan luasan tata ruang maupun penyesuaiannya adalah *kekuatan ekonomi*, kata Rossi (*Architecture of the City*, 1982, 139), sehingga aspek ekonomi merupakan aspek yang menonjol dalam mempengaruhi pertumbuhan lingkungan fisik disamping aspek sosial dan budaya. Priyotomo (1988) mengatakan pula bahwa masyarakat cenderung materialistis akibat semakin kuatnya konsepsi modern.

Tata ruang baik kualitas maupun kuantitas akan mencerminkan kesejahteraan penghuni rumahnya. Luasan lantai, jumlah jendela pada rumah susun mencerminkan tingkat kesejahteraan penghuninya kata Deasy & Laswell (1985). Sebaliknya semakin meningkat kesejahteraan penghuni akan berpengaruh pada luasan ataupun jumlah tata ruangnya.

Peningkatan kesejahteraan penghuni rumah susun tercermin pada *upaya - upaya penyesuaian ruang* agar sesuai dengan kebutuhan - kebutuhan barunya. Oleh karenanya keluwesan ruang sangat dibutuhkan karena merupakan wadah untuk mengaplikasikan peningkatan kesejahteraan penghuni sebagai bagian dari proses bermukim serta untuk *mendukung kegiatan sosial ekonomi penghuni yang telah ada*.

7.3. HUBUNGAN TATA RUANG DENGAN PERANCANGAN ARSITEKTUR

Perancangan arsitektur dengan menggunakan ilmu perilaku bertujuan untuk menyediakan *wadah sesuai dengan kebutuhan - kebutuhan manusia penggunaanya* (Heimsath, 1977) dengan cara menyelesaikan masalah sosial dan masalah teknis perancangan dalam satu kesatuan penyelesaian perancangan. Hal itu dikarenakan terdapat hubungan yang erat antara masalah sosial (keamanan dan kesehatan lingkungan penghuni) dengan keputusan perancangan fisik, sehingga tidak terjadi disintegrasi sosial.

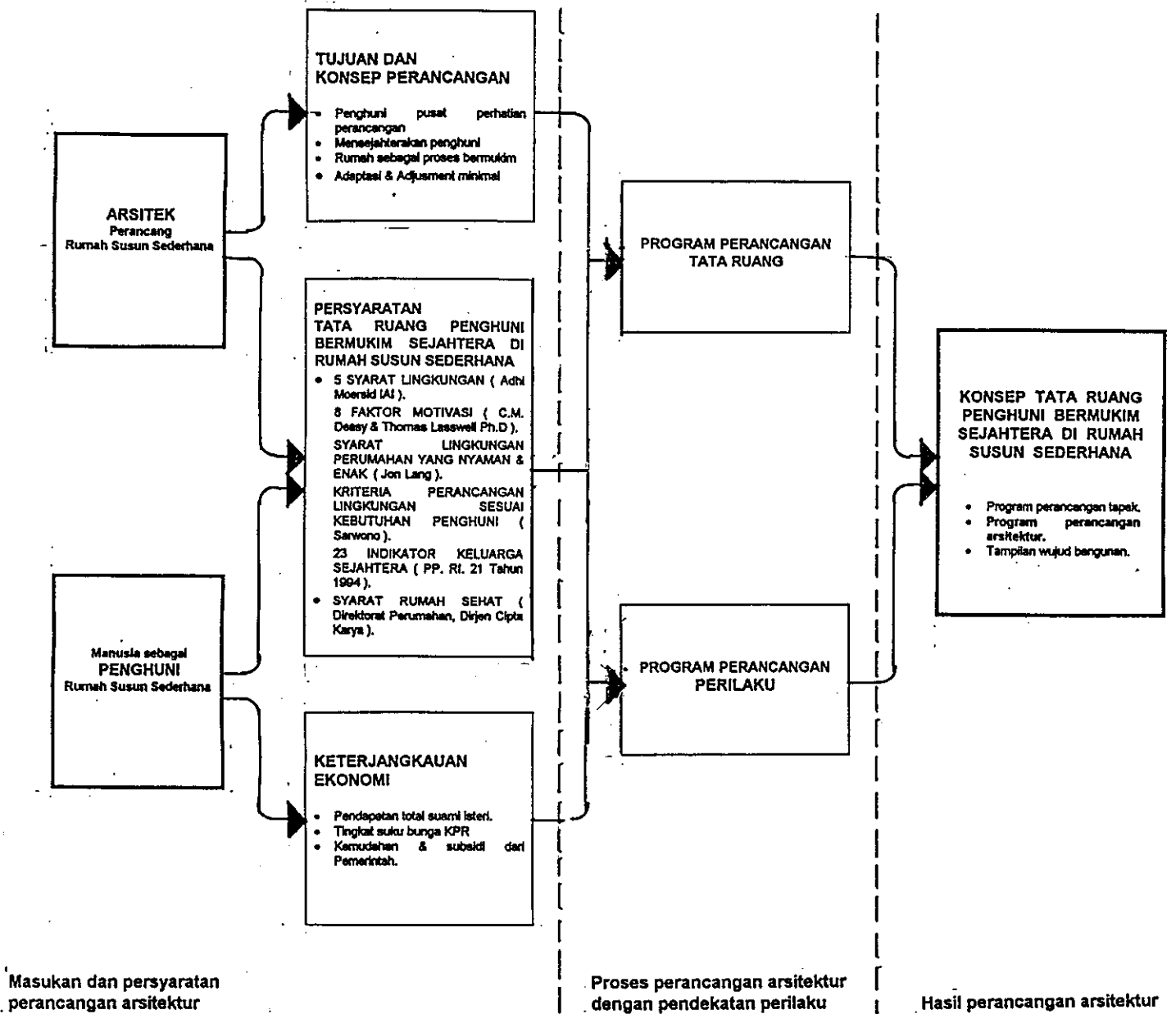
Terdapat *beberapa langkah dalam proses perancangan*, dimana masing - masing proses merupakan tahapan yang menerus dan merupakan satu kesatuan proses yang tak

terpisahkan. Disamping terdapat pula hambatan seperti : kemampuan ekonomi, kondisi sosial budaya yang mempengaruhi hasil akhir proses perancangan. Oleh karena itu perancangan arsitektur yang baik harus *menyatukan pemikiran - pemikiran ekonomi,, sosial, budaya dengan pemikiran teknis* dalam rangka mengakomodasikan kebutuhan - kebutuhan penghuni. Dan *profesi arsitek adalah melindungi kebutuhan dan budaya masyarakat.*

Untuk dapat memenuhi kebutuhan - kebutuhan penghuni, maka diperlukan proses perancangan arsitektur yang menggunakan *pendekatan perilaku sebagai persyaratan dan tujuan perancangan* sebagai bagian dari *langkah - langkah dalam proses perancangan*. Ilmu perilaku berperan untuk meningkatkan pemahaman proses perancangan dan hubungan manusia sebagai penghuni dengan lingkungan (Lang, 1987). Dengan penggunaan ilmu perilaku, *manusia sebagai penghuni dalam perancangan rumah susun sederhana menjadi pusat perhatian perancangan*, sehingga dapat menghasilkan rancangan lingkungan rumah susun yang sesuai dengan kebutuhan - kebutuhan penghuninya, dinamis serta mampu mengakomodasi perkembangan kebutuhan dan kesejahteraan penghuni. Adaptasi dan adjustment haruslah sesedikit mungkin terjadi, hingga terdapat keseimbangan kebutuhan penghuni dengan kebutuhan lingkungan. Untuk itu diperlukan *persyaratan program perilaku* dari masing - masing ruang yang menjadi satu kesatuan dengan persyaratan fungsi, persyaratan sosial dan persyaratan psikologis dalam proses perancangan arsitektur.

Diagram 2.05

**HUBUNGAN PERILAKU, TATA RUANG, PERANCANGAN ARSITEKTUR
DENGAN KESEJAHTERAAN PENGHUNI RUMAH SUSUN SEDERHANA**
PERANAN ASPEK TATA RUANG
PADA
KESEJAHTERAAN PENGHUNI RUMAH SUSUN SEDERHANA



BAB III

METODA PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peranan aspek tata ruang pada kesejahteraan penghuni di rumah susun sederhana serta untuk mengetahui proses perancangan rumah susun yang dapat memberikan peluang penghuni sejahtera bermukim di rumah susun sederhana. Penelitian dilaksanakan dengan mengambil studi kasus di rumah susun Sombo dan rumah susun Menanggal, keduanya di Surabaya.

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode *Evaluasi Purna Huni (Post Occupancy Evaluation)* dan sifat penelitian ini adalah *Analisis Deskripsi*. Metode analisis yang dipakai adalah dengan menggunakan Tabulasi Silang (cross tabulation) untuk mengetahui ranking kriteria - kriteria Kesejahteraan Penghuni dan selanjutnya dilakukan *Pembobotan* terhadap kriteria - kriteria tersebut agar dapat diketahui tingkat kesejahteraan penghuni di masing - masing rumah susun.

III . 1. LANGKAH - LANGKAH POKOK PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan memusatkan perhatian pada aspek kebutuhan - kebutuhan penghuni terutama di satuan rumah susun, penyesuaian perilaku manusia hingga tercapai kondisi homeostatis, aspek tata ruang pada rumah susun serta mempertemukannya dengan persyaratan - persyaratan kesejahteraan penghuni. Selanjutnya dilakukan tabulasi silang dan pembobotan pada masing - masing kriteria kesejahteraan penghuni, sehingga dapat diketahui peranan tata ruang dalam hubungannya dengan kesejahteraan penghuni. Pula penelitian ini dilakukan untuk dapat mengetahui proses perancangan yang dapat memberikan peluang penghuni bermukim sejahtera di rumah susun sederhana.

Setelah mengkaji teori - teori tentang persyaratan - persyaratan kesejahteraan penghuni bermukim di rumah susun sederhana, dirancang daftar pertanyaan atau kuesener yang disesuaikan dengan variabel - variabel yang akan diteliti. Kuesener diharapkan dapat menjawab tujuan penelitian dan selanjutnya dilakukan penelitian di lapangan. Untuk itu diperlukan pengumpulan data - data pustaka yang berkaitan dengan judul penelitian yang meliputi :

1. Hasil - hasil penelitian yang ada seperti : dari Marlessy (1991) yang meneliti rumah susun Menanggal dari aspek psikologi tentang pengaruh kepadatan pada satuan rumah susun. Dari Sarwono Rahardjo (1995) tentang konsolidasi spasial untuk mencapai privasi di rumah susun Sombo serta dari Komarudin (1997) tentang masalah dan hambatan tinggal di rumah susun.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian - penelitian tersebut diatas adalah menyangkut *cara dan materi studi yang dicermati*. Penelitian berupaya untuk melihat *peranan tata ruang pada kesejahteraan penghuni rumah susun sederhana*, khususnya kondisi bermukim penghuni di satuan rumah susun dan blok bangunannya.

2. Teori yang berkaitan dengan *manusia sebagai penghuni rumah tinggal* seperti : peranan rumah tinggal terhadap kehidupan manusia, motivasi dan kebutuhan, kegiatan penghuni, tipologi penghuni serta aspek - aspek rumah tinggal.
3. Teori - teori yang berkaitan dengan *perilaku manusia* antara lain : persepsi, kondisi - kondisi yang mempengaruhi perilaku manusia, perilaku dan lingkungan binaan serta penyesuaian perilaku.
4. Teori tentang *proses perancangan arsitektur* seperti keuntungan - keuntungannya dalam merancang, macam - macam proses perancangan serta penggunaan pendekatan perilaku pada proses perancangan arsitektur.
5. Teori - teori tentang *tata ruang* yang antara lain meliputi aspek - aspek tata ruang, rumah sehat serta hubungan tata ruang dengan kepadatan penghuni.
6. Teori - teori tentang *persyaratan kesejahteraan penghuni* baik ditinjau dari aspek motivasi, pemenuhan aspek kebutuhan, aspek lingkungan yang nyaman serta persyaratan keluarga sejahtera sesuai dengan PP.RI. No 21 Tahun 1994.
7. Teori tentang *rumah susun* meliputi pengertian, macam dan persyaratannya, hubungannya dengan bangunan bertingkat serta peranan rumah susun sebagai wadah kehidupan manusia.

Penelitian lapangan merupakan kegiatan pengumpulan data yang bertujuan untuk mendukung penelitian meliputi kegiatan - kegiatan seperti :

1. *Observasi Lapangan* untuk mengamati kondisi penghuni bermukim di rumah susun Sombo dan rumah susun Menanggal di setiap lantai dari berbagai satuan rumah susun sederhana (dari F - 18 hingga F - 36). Di rumah susun Sombo dilakukan pada semua blok bangunan sedangkan di rumah susun Menanggal hanya di satuan rumah susun F

- 36, karena satuan rumah susun ini yang termasuk dalam kriteria rumah susun sederhana.

2. *Pengambilan data primer* melalui wawancara dan kuesener. Wawancara dilakukan dengan penghuni satuan rumah susun, ahli di bidang perumahan & permukiman serta instansi dinas yang terkait dengan pembangunan perumahan. Wawancara ini bertujuan mengetahui persepsi penghuni terhadap rumah susun sederhana serta pendapatnya *bagaimana rumah susun sederhana itu semestinya*. Sedangkan kuesener untuk para responden bertujuan untuk mengetahui kondisi penghuni bermukim, sesuai dengan persyaratan kesejahteraan menghuni rumah susun.

Kuesener meliputi data - data yang menyangkut :

2.1. *Data Penghuni* meliputi data - data kepala keluarga.

2.2. *Perancangan Arsitektur* meliputi : *keikutsertaan penghuni dalam proses perancangan serta keuntungan perancangan partisipatif*.

2.3. *Peranan Tata Ruang pada Kesejahteraan Penghuni* meliputi :

A. *Kecukupan dan kualitas ruang* meliputi : peranan tata ruang, kecukupan luas ruang, kepadatan ruang, kenyamanan ruang, utilitas dan fasilitas sosial.

B. *Penyesuaian dan Keluwesan Ruang* terdiri dari : perkembangan keluarga dan penyesuaian ruang.

C. *Rasa Aman Penghuni* terdiri dari pertanyaan tentang : status satuan rumah susun, rasa aman penghuni.

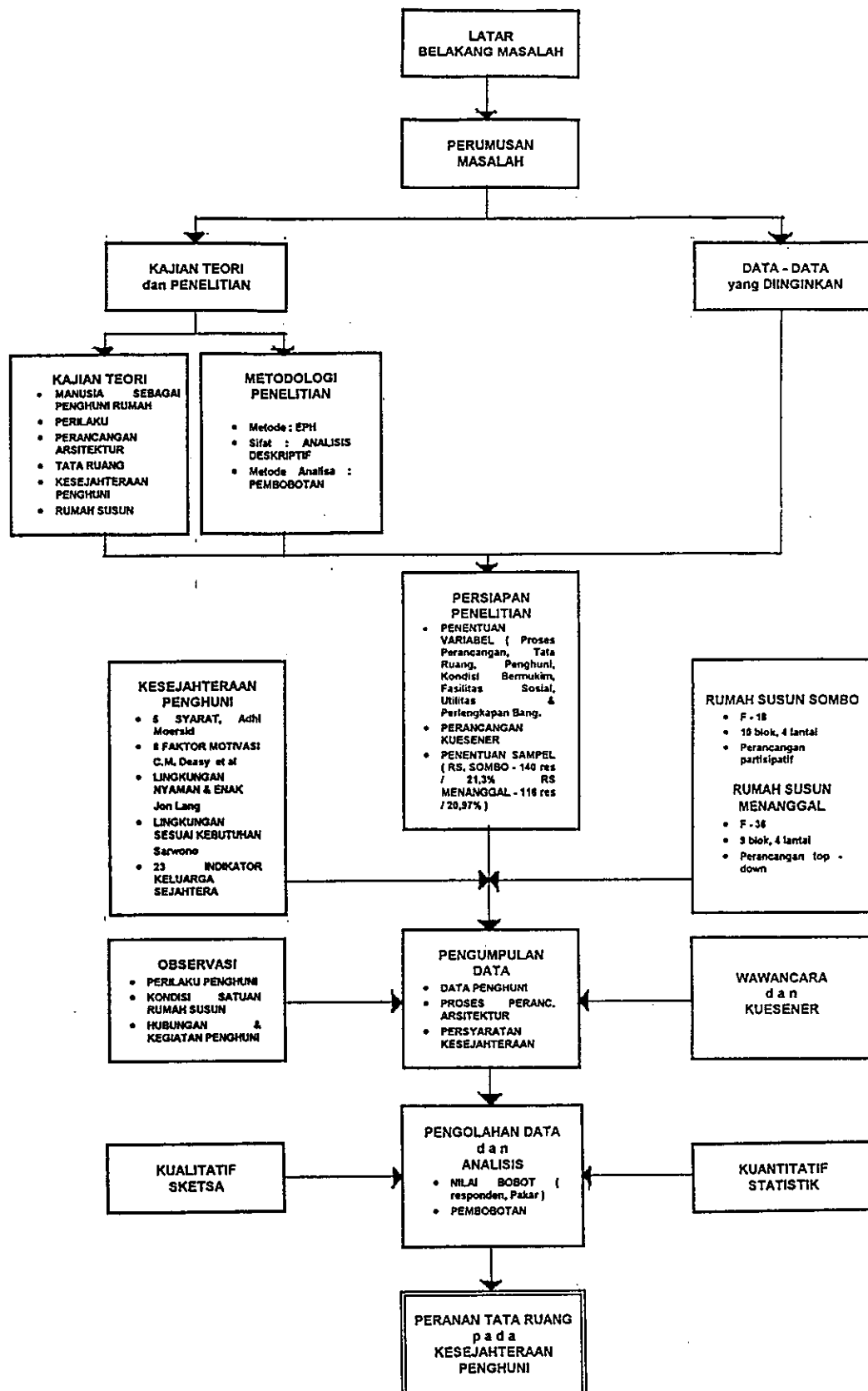
D. *Hubungan Antar Penghuni* meliputi : hubungan antar penghuni dan kegiatan antar penghuni.

E. *Kualitas Estetis* yang meliputi pertanyaan tentang : keberadaan elemen estetis serta tampilan dan penghijauan di rumah susun.

3. *Pengambilan Gambar - Gambar Teknis* untuk dipelajari dan dianalisa kemungkinan kemungkinannya dengan mengecek silang (cross check) dengan data - data primer hasil observasi dan kuesener.

Setelah mendapatkan data - data baik dari observasi maupun data primer, kemudian dianalisa dengan melakukan pembobotan masing - masing persyaratan. Setelah itu dengan menggunakan metode uji keterkaitan akan diperoleh peranan aspek tata ruang terhadap kesejahteraan penghuni serta dapat diketahui proses perancangan yang mampu memberikan peluang penghuni bermukim sejahtera di rumah susun.

Diagram 3.01
Kerangka Metodologi Penelitian



III . 2. VARIABEL PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari aspek perancangan, aspek penghuni dan aspek tata ruang. Aspek - aspek tersebut selanjutnya di terjemahkan sebagai variabel - variabel penelitian dengan masing - masing variabel mempunyai batasan pengertian sebagai berikut :

VARIABEL	KETERANGAN
Proses Perancangan	<ul style="list-style-type: none">. Peran penghuni dalam perancangan. Bentuk ke ikut sertaan penghuni dalam proses perancangan. Keuntungan penghuni aktif dalam proses perancangan. Tanggapan penghuni terhadap penggunaan Koordinasi Modular dalam perancangan
Tata Ruang	<ul style="list-style-type: none">. Peranan tata ruang rumah susun dalam kehidupan penghuni. Apakah seluruh kegiatan dapat berlangsung dalam satuan rumah susun & blok bangunan. Apakah ruang - ruang dihuni cukup luasnya. Jika luasan satuan rumah susun kurang, bagaimanakan jalan keluar yang diambil penghuni. Perlukah satuan rumah susun menampung perkembangan keluarga yang dinamis. Bagaimanakan jika satuan rumah susun dirancang dengan menggunakan kaidah - kaidah Kordinasi Modular. Pilihan rancangan tata ruang yang pasti tetapi luasnya kecil atau tata ruang belum pasti namun luasannya lebih luas. Jumlah tingkat bangunan yang diinginkan
Penghuni	<ul style="list-style-type: none">. Data - data penghuni seperti : etnis, agama, pendidikan, jumlah keluarga, penghasilan. Persepsi penghuni terhadap tata ruang yang ada sekarang. Kepadatan yang diinginkan. Apakah rancangan tata ruang rumah susun sekarang mendukung keamanan lingkungan. Rasa aman yang dibutuhkan penghuni. Kegiatan - kegiatan yang dilakukan penghuni baik sendiri - sendiri maupun bersama - sama

Kondisi Bermukim

- . Kenyamanan menghuni seperti kecukupan terang langit, peranginan silang, bebas kebisingan
- . Hubungan antar penghuni serta faktor - faktor yang berpengaruh baik dalam blok bangunan maupun di lingkungan rumah susun
- . Pengaruh kegiatan anak - anak pada ketenangan blok bangunan dan lingkungan rumah susun
- . Tempat yang diinginkan penghuni untuk melakukan hubungan antar tetangga
- . Penyesuaian ruang yang dilakukan serta mengapa melakukannya ?
- . Pembentukan RT / RW, pengelolaan rumah susun

Utilitas & perlengkapan bangunan

- . Macam & sistem utilitas yang ada serta sistem utilitas yang diinginkan
- . Persepsi penghuni terhadap utilitas yang ada
- . Perlengkapan bangunan yang diinginkan

Fasilitas Sosial

- . Tanggapan penghuni terhadap fasilitas sosial
- . Prioritas fasilitas sosial yang diinginkan penghuni

Dengan berdasar pada batasan pengertian variabel - variabel tersebut diatas, batasan pengertian itu menjadi dasar pembuatan daftar pertanyaan atau kuesener agar diperoleh data - data yang lebih sesuai dan akurat untuk menunjang tercapainya tujuan penelitian. Setelah diperoleh jawaban dari responden - responden, selanjutnya data - data dikelompokkan dan diolah berdasarkan variabel masing - masing.

III . 3. PENENTUAN SAMPEL PENELITIAN

Obyek penelitian adalah responden yang pemilihan sampelnya dilakukan dengan metode *Acak Berdasarkan Strata (Stratified Random Sampling)*. Penentuan sampel secara acak dipakai *proporsional berimbang (Hermawan Wasito, 1992 : 57)*. Jumlah sampel penelitian diambil dengan *proporsi sebesar $\pm 20\%$ dari jumlah masing - masing kepala keluarga* disetiap rumah susun. Sehingga dari 2 lingkungan rumah susun yaitu rumah susun Sombo dan rumah susun Menanggal terdapat 248 responden dengan perincian sebagai berikut :

1. *Rumah susun Sombo* yang terdiri 10 blok dengan satuan rumah susun standar F - 18, terdiri dari 4 lantai dengan 658 kepala keluarga. Masing - masing jumlah responden dari setiap blok bangunan dibagi menjadi 4 lantai yang dihuni, kecuali blok B dan blok

C yang terdiri dari 3 lantai, karena lantai - I dipergunakan untuk los kerja. Dari setiap blok bangunan diambil minimal 20% responden. Jumlah sampel penelitian adalah : blok A - 14 responden, blok B - 8 responden, blok C - 8 responden, blok E - 14 responden, blok F - 16 responden, blok G - 16 responden, blok H - 18 responden, blok I - 18 responden, blok J - 14 responden dan blok K - 14 responden. Jumlah 140 responden dari keseluruhan 658 populasi (21,3%).

2. *Rumah susun Menanggal* yang terdiri 9 blok F - 36 dengan 4 lantai bangunan yang dihuni 553 kepala keluarga di 576 satuan rumah susun. Jumlah sampel penelitian diambil 20% dari jumlah KK. Jumlah sampel dari setiap blok bangunan adalah : blok 9 - 14 responden, blok 12 - 12 responden, blok 14 - 12 responden, blok 16 - 12 responden, blok 18 - 12 responden, blok 63 - 14 responden, blok 65 - 12 responden, blok 67 - 14 responden dan blok 69 - 14 responden. Jumlah 116 responden dari keseluruhan 553 populasi (20,97%). Masing - masing jumlah responden dari setiap blok bangunan dibagi menjadi 4 lantai yang dihuni.

3.1. POPULASI SAMPEL

Penentuan populasi sampel adalah kepala keluarga penghuni rumah susun dan diambil berdasarkan :

1. *Tipe satuan rumah susun* yang meliputi macam dan organisasi ruang, macam ruang dan luasannya masing - masing ruang, tingkat kenyamanan (perangan, penghawaan, landscaping dll). Terdapat beberapa tipe rumah susun sederhana yaitu :
 - Rumah susun Sombo, dengan module standar F - 18 dengan tipe terkecil F - 9 (0,5 unit) dan terbesar F - 72 (4 unit).
 - Rumah susun Menanggal, dengan tipe T - 36.
2. *Tipologi keluarga* dalam setiap satuan rumah susun. Kepala keluarga penghuni pada ke - 2 rumah susun merupakan obyek penelitian.
3. *Waktu tinggal* disetiap satuan rumah susun. Waktu tinggal diambil minimal 3 tahun, sehingga diharapkan dapat merasakan dengan benar bagaimana menghuni rumah susun sederhana.

Oleh karena itu sampel atau Satuan Kajian yang diambil adalah : *kepala keluarga* dengan pertimbangan bahwa :

1. Kepala keluarga merupakan figur dalam rumah tangga yang paling bertanggung jawab pada kehidupan bermukim.
2. Kepala keluarga merupakan figur yang paling berpengaruh dalam memutuskan pendapat keluarga.

3.2. LOKASI SAMPEL

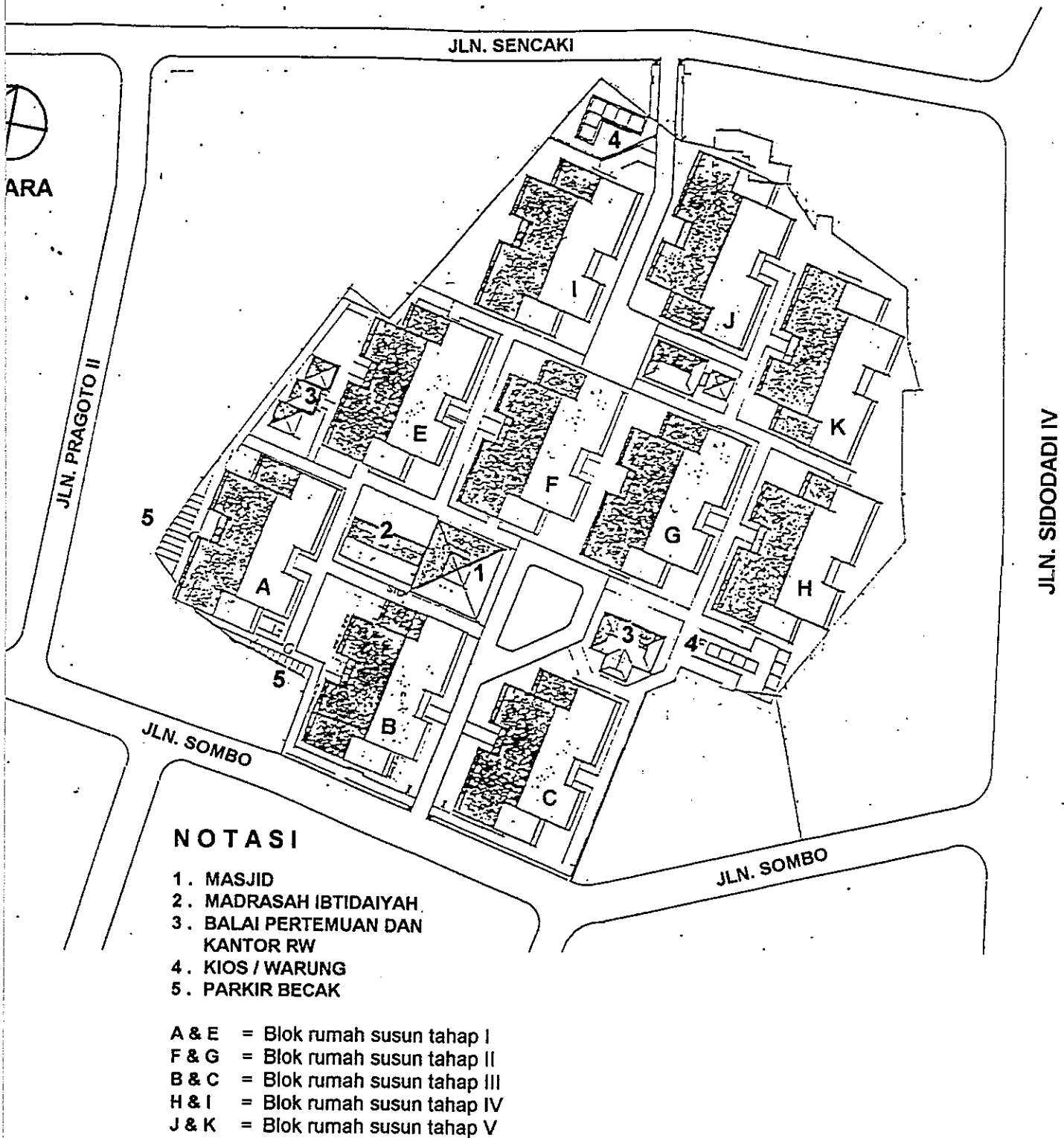
Lokasi sampel yang akan dijadikan daerah penelitian adalah :

1. *Rumah Susun Sombo*, Kelurahan Simolawang, Kecamatan Simokerto Surabaya.
Rumah susun Sombo dibangun oleh Pemda Tingkat II Surabaya dengan perancang dari Jurusan Arsitektur ITS terletak pada areal seluas $\pm 1,9$ Ha yang terdiri dari 10 blok bangunan yang masing - masing blok bangunan terdiri dari 4 lantai.
2. *Rumah Susun Menanggal*, Kelurahan Menanggal, Kecamatan Gayungan, Surabaya.
Rumah susun Menanggal dibangun dan dirancang oleh Perum Perumnas dengan konsultan dari Inggris dan dari Jurusan Arsitektur ITS, terletak pada areal seluas lebih kurang 10,09 Ha yang terdiri dari 14 blok bangunan dimana terdiri 9 blok F - 36 dan 5 blok F - 54 yang merupakan 4 lantai.

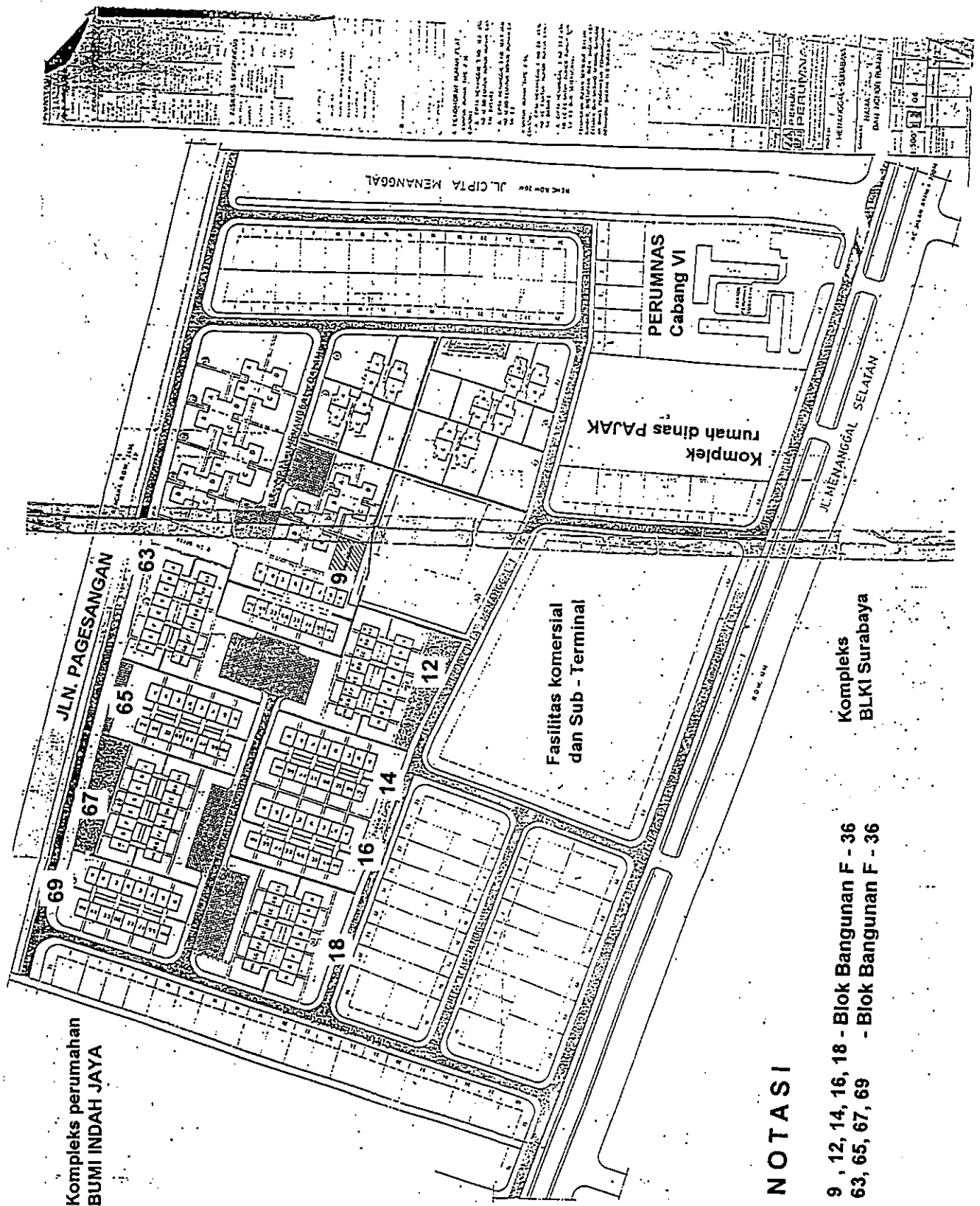
Lokasi sampel diambil dengan kriteria - kriteria sebagai berikut :

1. *Aspek latar belakang serta konsep pembangunan*, karena setiap latar belakang pembangunan akan mempunyai tujuan pembangunan yang berbeda yang selanjutnya akan berpengaruh pada konsep rancangan serta program tata ruangnya.
2. *Aspek perancangan*, karena setiap metoda atau pendekatan perancangan yang dipilih akan menghasilkan rancangan yang berbeda.
3. *Aspek waktu pembangunan*, sehingga usia penghunian relatif berlaku lama sehingga dapat diamati dan diteliti proses penghuniannya.
4. *Aspek keberadaan sarana dan prasarana* lingkungan dalam lingkungan rumah susun.
Pada setiap lingkungan rumah susun terdapat :
 - Lebih satu tipe satuan rumah susun.
 - Terdapat fasilitas sosial dan prasarana lingkungan yang menjadi bagian tak terpisahkan dengan satuan rumah susun baik pada blok bangunan maupun pada lingkungan rumah susun.

Peta 3.01
Lokasi populasi sampel, rumah susun Sombo
 Sumber : Laboratorium Perumahan & permukiman ITS



Peta 3.02
Lokasi populasi sampel, rumah susun Menanggal
Sumber : Perum PERUMNAS Cabang VI Surabaya



Gambar 3.01
Rumah susun Sombo dan Rumah susun Menanggal



1. Rumah susun SOMBO
Blok - B
Tipe F - 18



2. Rumah susun MENANGGAL
Blok - 14 & Blok - 9
Tipe F - 36

III. 4. ALAT PENELITIAN

Alat penelitian yang digunakan dalam pengumpulan data lapangan adalah :

1. *Kuesener atau daftar pertanyaan*, yang diturunkan dari variabel - variabel penelitian serta dibuat terstruktur dan harus dijawab oleh responden. Sampel penelitian yang terdiri dari : penghuni, instansi terkait, para pakar dan penentu kebijakan dibidang perumahan.
2. *Wawancara* dengan responden melalui kuesener untuk mendapatkan gambaran bagaimana seharusnya peranan tata ruang pada kesejahteraan penghuni rumah susun sederhana. Responden antara lain dari penghuni, instansi terkait serta para pakar dan penentu kebijakan dibidang perumahan.
3. *Data - data gambar perancangan & peta* dari masing - masing lingkungan rumah susun yang sangat diperlukan dalam tahap - tahap penelitian.
4. *Konsep perancangan, tujuan perancangan*, dasar pemikiran, peta - peta untuk melengkapi gambar perancangan yang berpengaruh pada hasil perancangan.
5. Kamera sebagai alat untuk merekam data fisik guna mengetahui peranan tata ruang pada kesejahteraan penghuni rumah susun sederhana.

III. 5. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

5.1. WAWANCARA

Wawancara dilakukan terstruktur dengan menggunakan kuesener, untuk menggali data tentang : proses perancangan. tata ruang yang ada baik di satuan rumah susun maupun di lingkungan rumah susun, kebutuhan dan aspirasi penghuni, kondisi penghuni dalam bermukim, utilitas dan perlengkapan bangunan serta fasilitas sosial.

5.2. OBSERVASI

Pengumpulan data dengan observasi atau pengamatan tanpa komunikasi dengan penghuni dilakukan dengan mengamati keadaan, kondisi bermukim penghuni di rumah susun baik di dalam satuan rumah susun, blok bangunan maupun lingkungan rumah susun. Lokasi pengamatan dilakukan di dalam lingkungan rumah susun Sombo dan rumah susun Menanggal serta lingkungan disekitarnya. Pengamatan terutama dilakukan di dalam satuan rumah susun meliputi :

- a. Perilaku penghuni terutama menyangkut kegiatan penghuni, ketercukupan luasan ruang, penyesuaian ruang yang dilakukan baik didalam maupun diluar satuan rumah susun.
- b. Kondisi satuan rumah susun seperti kenyamanan hunian, kualitas bangunan, adanya elemen estetis atau elemen arsitektur untuk memperlihatkan jati diri penghuni.
- c. Hubungan antar penghuni terutama dalam blok bangunan rumah susun
- d. Kegiatan penghuni baik orang tua maupun anak - anak dalam lingkungan rumah susun.

5.3. SKETSA DAN PENGGAMBARAN

Pengumpulan data dengan cara sketsa dan penggambaran dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan keadaan bermukim penghuni sehari - hari, sehingga akan lebih terlihat tingkat kesejahteraanya bermukim di rumah susun. Sketsa meliputi antara lain :

- a. Tata ruang satuan rumah susun, tata ruang blok rumah susun serta perubahan - perubahan fungsi ruang yang berkaitan dengan proses bermukim penghuni yang dinamis.
- b. Perletakan fasilitas - fasilitas sosial yang ada baik dalam blok bangunan maupun lingkungan rumah susun.

III. 6. CARA PENELITIAN

6.1. TAHAP PERSIAPAN

Kajian studi literatur yang berkaitan dengan materi penelitian yang terdiri dari :

1. Kajian teori *manusia sebagai penghuni rumah tinggal*. Kajian ini dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh bagaimanakah sebaiknya hubungan antara penghuni dengan rumah tinggal.
2. Kajian *teori tentang perilaku penghuni dalam rumah*. Kajian ini bertujuan untuk mendapatkan pengertian tentang persepsi, hal - hal yang mempengaruhi perilaku dan hubungannya dengan lingkungan binaan serta penyesuaian perilaku baik adaptasi maupun pengaturan (*adjustment*).

3. Kajian tentang *aspek tata ruang* yang dengan kajian ini dapat diperoleh aspek - aspek tata ruang, persyaratan rumah sehat serta hubungan tata ruang dengan kepadatan hunian
4. Kajian tentang *persyaratan kesejahteraan penghuni*. Kajian ini menjadi dasar pengukuran tingkat kesejahteraan penghuni serta peranan tata ruang pada kesejahteraan penghuni.
5. Kajian tentang *rumah susun* sebagai bangunan hunian bertingkat, sehingga dapat diketahui bagaimana seharusnya suatu rumah susun dari perancangan hingga pasca huninya.

Sebelum dilakukan pengujian di lapangan, sebelumnya ditentukan jumlah sampel di masing - masing lokasi penelitian serta jumlah disetiap lantai blok bangunan. Data dari kuesener yang telah diisi oleh responden, kemudian dibuat tabulasi pengelompokan data sebagai dasar tahap analisa.

6.2. TAHAP PELAKSANAAN

Tahap pelaksanaan penelitian dibagi dalam beberapa tahapan, yaitu :

1. *Persiapan survey*, meliputi pekerjaan - pekerjaan seperti :
 - 1.1. Persiapan dasar, yaitu pengkajian data -data informasi dan referensi studi yang pernah dilakukan.
 - 1.2. Mempersiapkan instrumen survey berupa : menyusun kuesener, menyusun daftar data, informasi, peta dan gambar yang diperlukan.
2. *Kegiatan survey*, meliputi kegiatan - kegiatan seperti :
 - 2.1. Survey data instansional, berupa pengumpulan dan perekaman data dari instansi. Hasil yang diharapkan adalah : uraian, data angka atau peta - peta mengenai Rumah Susun Sederhana.
 - 2.2. Penyebaran kuesener kepada responden yaitu kepala keluarga penghuni Rumah Susun Sederhana untuk mengamati proses bermukim, permasalahan yang dihadapi, harapan dan keinginannya. Pada survey ini dilakukan pula wawancara, pengambilan foto dan pembuatan sketsa.
 - 2.3. Survey pendataan berupa pengisian kuesioner dan wawancara yang diajukan antara lain kepada : Instansi ditingkat Pemda Tk. II setempat, Arsitek / Konsultan, Pakar Perumahan dll, observasi dan wawancara pada nara sumber untuk

melengkapi survey serta memperoleh data yang lebih lengkap dan rinci serta pendapat - pendapat dari instansi dan pakar - pakar tersebut diatas.

3. *Kegiatan kompilasi data*, merupakan kegiatan setelah data - data survey terkumpul. Kegiatan ini meliputi : seleksi data, tabulasi data, pengelompokan dan mensistemasan sesuai kebutuhan penelitian, sebagai bahan analisa.
4. *Menstrukturkan data kualitatif ke dataa kuantitatifkan dengan pembobotan nilai ke dalam bentuk tabel dengan skor yang diperoleh dari jawaban reseponden.*

6.3. TAHAP ANALISA

Kegiatan analisis, merupakan pembahasan terhadap berbagai data dan informasi yang kesemuanya menyangkut tata ruang rumah susun serta persepsi, kebutuhan dan keinginan penghuni bermukim di rumah susun. Pada tahap ini akan dapat diketahui gambaran kondisi penghuni bermukim di rumah susun sederhana dengan berbagai aspek yang terkait.

Terdapat 3 tahapan analisis yaitu :

1. *Tahap Indikatif* meliputi analisis tentang : peranan tata ruang, kinerja bangunan terutama yang menyangkut ketercukupan luasan ruang, kepadatan ruang, utilitas dan fasilitas sosial. aspek estetis, aspek kenyamanan dan keamanan hunian.
2. *Tahap Investigatif* meliputi analisis tentang : aspek teknis, aspek fungsional dan aspek perilaku seperti : penyesuaian & keluwesan ruang, rasa aman penghuni, hubungan antar penghuni serta keberadaan elemen estetis. Ditahap ini akan dapat diketahui gambaran proses bermukim di rumah susun sederhana dengan berbagai aspek yang terkait.
3. *Tahap Diagnostik* meliputi analisis tabulasi silang antara data - data penghuni dengan kriteria kesejahteraan, sehingga dapat diketahui data penghuni yang mempunyai pengaruh penting terhadap kriteria kesejahteraan penghuni. Dengan koefisien kontingensi pada masing - masing kriteria kesejahteraan penghuni akan dapat diperoleh ranking bobot masing - masing kriteria kesejahteraan. Selanjutnya dilakukan pembobotan masing - masing kriteria kesejahteraan penghuni. Dengan hasil penelitian dari para responden dilakukan perhitungan dengan masing - masing nilai bobot sehingga dapat diperoleh nilai dari masing - masing kriteria kesejahteraan penghuni. Jumlah nilai inilah yang menjadi tolok ukur penilaian kesejahteraan penghuni dimasing

- masing rumah susun. Dari hasil penilaian tingkat kesejahteraan serta ranking kriteria kesejahteraan dapat diketahui peranan tata ruang pada kesejahteraan penghuni.

Nilai bobot diperoleh dari 2 sumber yaitu :

1. Dari hasil penelitian awal yang dibagikan kepada para tokoh masyarakat baik di rumah susun Sombo maupun rumah susun Menanggal. Tokoh - tokoh masyarakat terdiri dari tokoh informal, pengurus RW / RT.
2. Dari hasil wawancara dari nara sumber yaitu pakar dibidang perumahan baik dari perguruan tinggi, instansi pemerintah maupun lembaga swadaya masyarakat di bidang perumahan.

Untuk mengetahui peranan tata ruang pada kesejahteraan penghuni, dilakukan Perhitungan Pembobotan antara nilai bobot dengan jumlah reseponden yang memilih salah satu jawaban dalam kriteria kesejahteraan penghuni. Selanjutnya akan dapat diketahui nilai dari masing - masing kriteria kesejahteraan di masing - masing lokasi, sehingga dapat diketahui seberapa besar peranan tata ruang pada kesejahteraan penghuni rumah susun sederhana.

6.4. PENARIKAN KESIMPULAN DAN SARAN

Untuk materi peranan tata ruang pada kesejahteraan penghuni rumah susun sederhana maupun proses perancangan yang dapat memberi peluang penghuni hidup sejahtera di rumah susun sederhana, dilakukan dengan cara mengklasifikasikan hasil penelitian dan pembahasan dari masing - masing kriteria kesejahteraan dan proses perancangan yang kemudian dirangkum menjadi satu kesatuan.

BAB IV

GAMBARAN DAERAH PENELITIAN

IV . 1. SEJARAH PERKEMBANGAN RUMAH SUSUN DI SURABAYA

Salah satu kebijaksanaan Pemda Kodia Dati II Surabaya (KMS) dalam pembangunan perumahan dan permukiman adalah memberikan kesempatan pada pengembangan jenis perumahan dari *sistem horisontal ke sistem vertikal* seperti rumah susun, flat / apartemen dll dengan berdasarkan pada peningkatan kualitas lingkungan perumahan, berkembangnya aktifitas sosial ekonomi masyarakat yang modern terutama pada perumahan yang kepadatannya tinggi dan terletak di pusat dan tengah kota. Pembangunan rumah susun di Surabaya telah dimulai lama sebelum masa perang Dunia II, yang dirintis oleh pihak swasta. Menurut Pemda Dati II KMS pada tahun 1954 *di jalan Irian / jalan Sumatera serta di Taman Apsari* telah dibangun rumah susun dengan bentuk yang formal untuk memenuhi kebutuhan staff Pemerintah Daerah dan masyarakat umum pada waktu itu. Jadi sebenarnya bagi Surabaya, rumah susun bukan hal yang baru.

Bentuk perumahan ini terasa baru karena digalakkan kembali pembangunannya oleh pemerintah orde baru sebagai alternatif perumahan kota untuk memecahkan masalah perumahan. Surabaya sebagai kota ke - 2 di Indonesia yang berkembang dengan pesat mengakibatkan timbulnya masalah - masalah baru diantaranya adalah *lingkungan perumahan yang tak memenuhi syarat, serta daerah - daerah kumuh dengan kepadatan tinggi* yang akan menimbulkan masalah sosial dan kesenjangan penduduknya, masalah pengaturan penggunaan tanah serta secara visual mengganggu keindahan kota. Hal ini akan merugikan perkembangan kota dan penurunan kualitas lingkungan perkotaan. Sebagai alternatif pemecahan perumahan kota yang telah diprogramkan oleh Pemerintah, oleh Pemda Dati II Kotamadia Surabaya (KMS) pembangunan rumah susun sederhana di Surabaya diarahkan pada kawasan kumuh atau kepadatan tinggi di pusat kota diantaranya kawasan Tegalsari, Kembangjepun.

Dalam rangka mengenalkan alternatif pemecahan perumahan kota, pada tahun 1983 oleh Perum PERUMNAS dibangun rumah susun Menanggal dengan dana dari Pemerintah Pusat serta bantuan dana dari Inggris dan IGGI. Juga pada tahun 1985 oleh Pemda Kotamadia Dati II Surabaya, akibat adanya kebakaran dibangunlah rumah susun

Urip Sumoharjo untuk memukimkan kembali penghuni yang rumahnya terbakar. Menurut Prof. Johan Silas (1996 : 62) pada awal 1980 Laboratorium Perumahan dan Permukiman Institut Teknologi Sepuluh November, Surabaya (ITS) mulai mengadakan penelitian rumah susun sederhana dengan *konsep perancangan partisipasi aktif warga penghuni dari tahap perancangan hingga penghunian*, sehingga penghuni mengerti dengan tepat bentuk rumah susun yang akan dihuninya. Bersama - sama dengan Pemda Dati II Kotamadia Surabaya dibangunlah rumah susun yang pertama yaitu di Dupak, Bangunharjo dengan *pendekatan sosial* serta seluruh penghuni harus tertampung kembali di lokasi semula. Rumah susun Dupak, Bangunrejo merupakan rintisan rumah susun sederhana pertama di Surabaya.

Dengan keluarnya *INPRES No. V Tahun 1990* serta suksesnya pembangunan *rumah susun Dupak, Bangunrejo* yang diresmikan oleh wakil Presiden dan Ibu Sudharmono disertai beberapa Menteri Kabinet Pembangunan V pada tanggal 26 Mei 1990 maka pembangunan rumah susun sederhana di Surabaya berkembang dengan pesat. Rumah susun kedua yang dibangun adalah *rumah susun Sombo* yang pada tanggal 14 Desember 1989 diresmikannya pembangunan rumah susun sederhana Sombo oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat bersama - sama Walikotamadia Dati II Surabaya (KMS) berdiri diatas tanah Pemda Kotamadia Surabaya seluas 1, 9 Ha. Dengan kerjasama antara Pemda Dati II Kotamadia Surabaya dan swasta akan segera dibangun rumah susun ketiga yaitu rumah susun Indrapura.

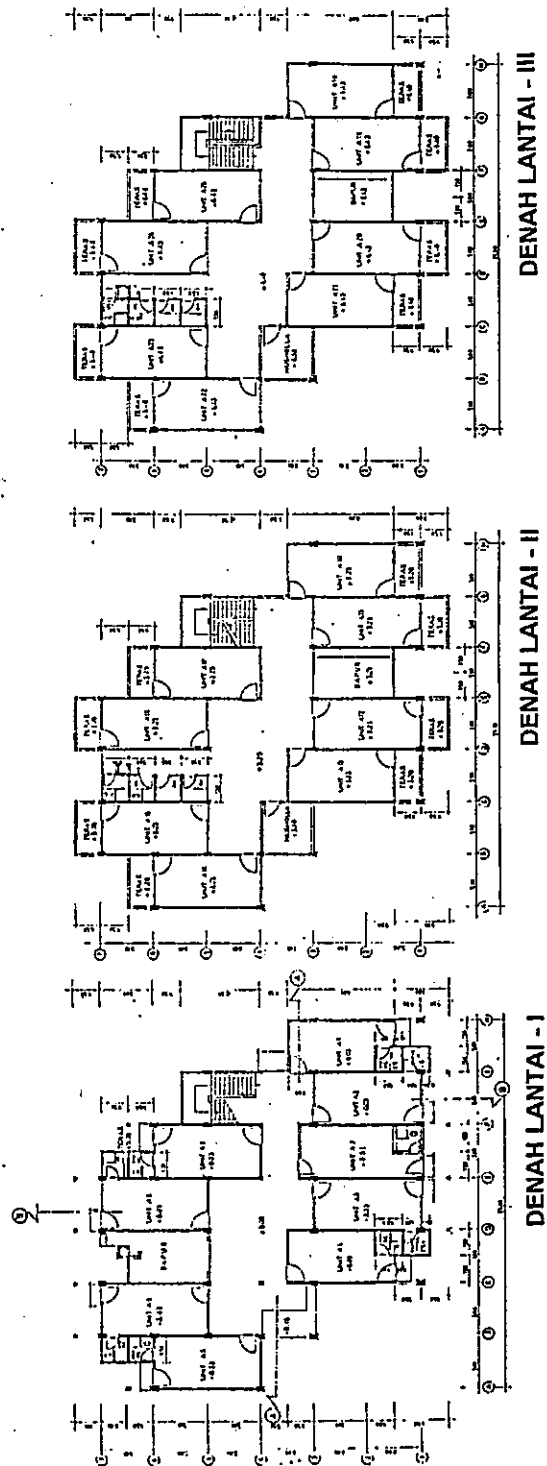
Dan selanjutnya pembangunan rumah susun sederhana di Surabaya berkembang dengan pesat terutama yang dibangun oleh pihak swasta murni ataupun bekerja sama dengan Pemda Tk. II Kodia Surabaya dalam rangka penataan dan peremajaan kota.

IV . 2. RUMAH SUSUN SOMBO, SURABAYA

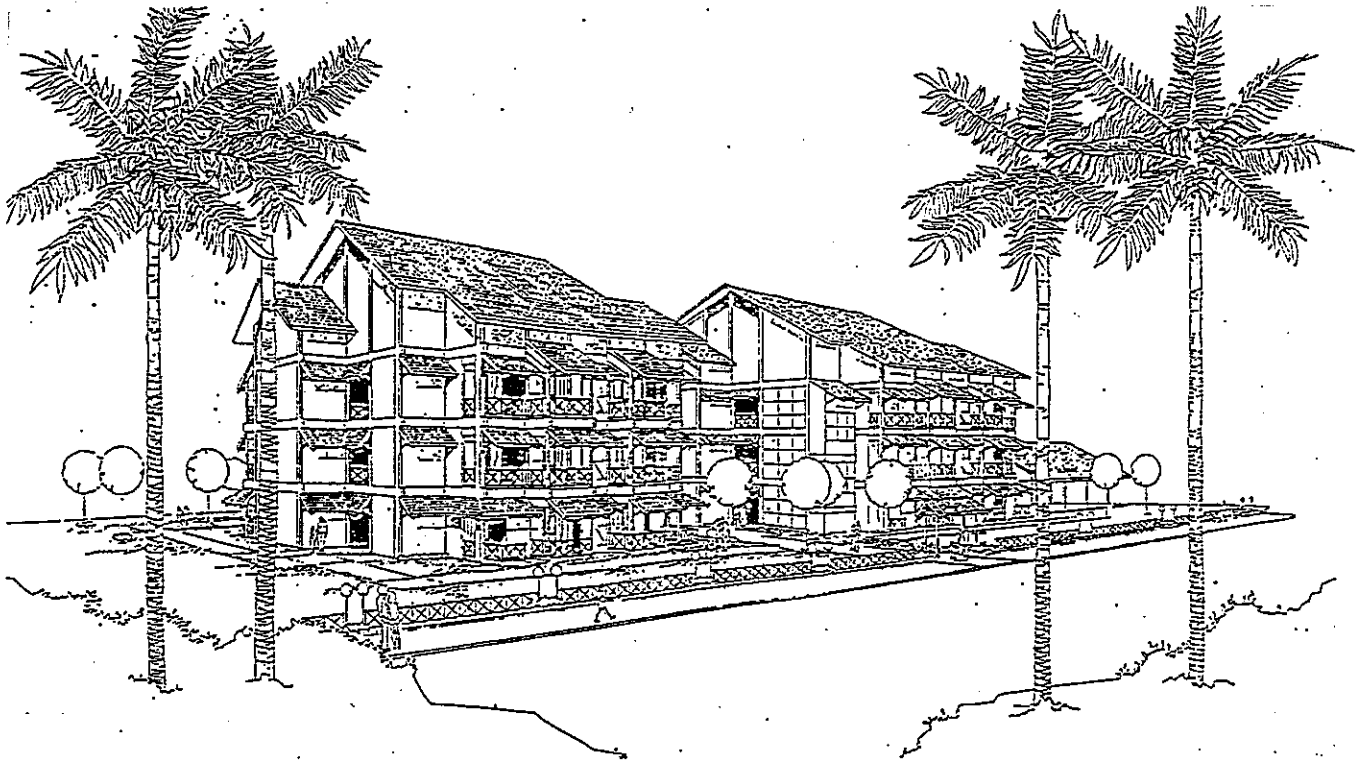
Pembangunan rumah susun sederhana Sombo dilaksanakan dengan tujuan mengatasi *masalah permukiman kumuh diperkotaan serta penyediaan perumahan di kawasan permukiman padat*. Perkampungan Sombo dahulunya merupakan perkampungan padat dan kumuh dimana sebagian besar penghuninya adalah masyarakat berpenghasilan rendah seperti : pegawai Dinas Kebersihan KMS, pegawai swasta, tukang becak, penjual soto, pengumpul barang bekas.



Gambar 4.01
Denah rumah susun Dupak, Surabaya
Sumber : Laboratorium Perumahan & Permukiman ITS



Gambar 4.02
Perspektif rumah susun Dupak, Surabaya
Sumber : Laboratorium Perumahan & Permukiman ITS



Secara administratif perkampungan Sombo termasuk dalam wilayah RW. V Sombo, Kelurahan Simolawang, Kecamatan Simokerto. Di perkampungan Sombo itu Pemda KMS mempunyai lahan seluas $\pm 1,9$ Ha yang diperuntukan untuk menyimpan perlengkapan perawatan kota dan sejak tahun lima puluhan lahan tersebut dipakai untuk perumahan karyawan dengan kepadatan yang sangat tinggi yaitu 1.750 orang / Ha. Kondisi permukiman umumnya tidak memenuhi persyaratan serta kurang layak sebagai hunian. Jumlah rumah adalah 469 buah dengan kondisi bangunan 19,6 % yang permanen dan sisanya dapat dikatakan permanen sedang. Luas rumah $\pm 20\%$ luasnya antara 5 M² - 10 M² dan 30% \pm luasnya antara 10 M² - 20 M² dan bahkan banyak pula yang luasnya hanya 5 M². Jadi luas rata - rata rumah *dibawah standar minimal Perserikatan Bangsa Bangsa yaitu 5,2 M² / orang dan dibawah Standar Pemerintah sebesar 7 M² / orang (Silas, 1996 : 6)*.

Tabel 4.01
Rumah susun di Surabaya diluar sampel penelitian
 Sumber : Data primer, Oktober 1997

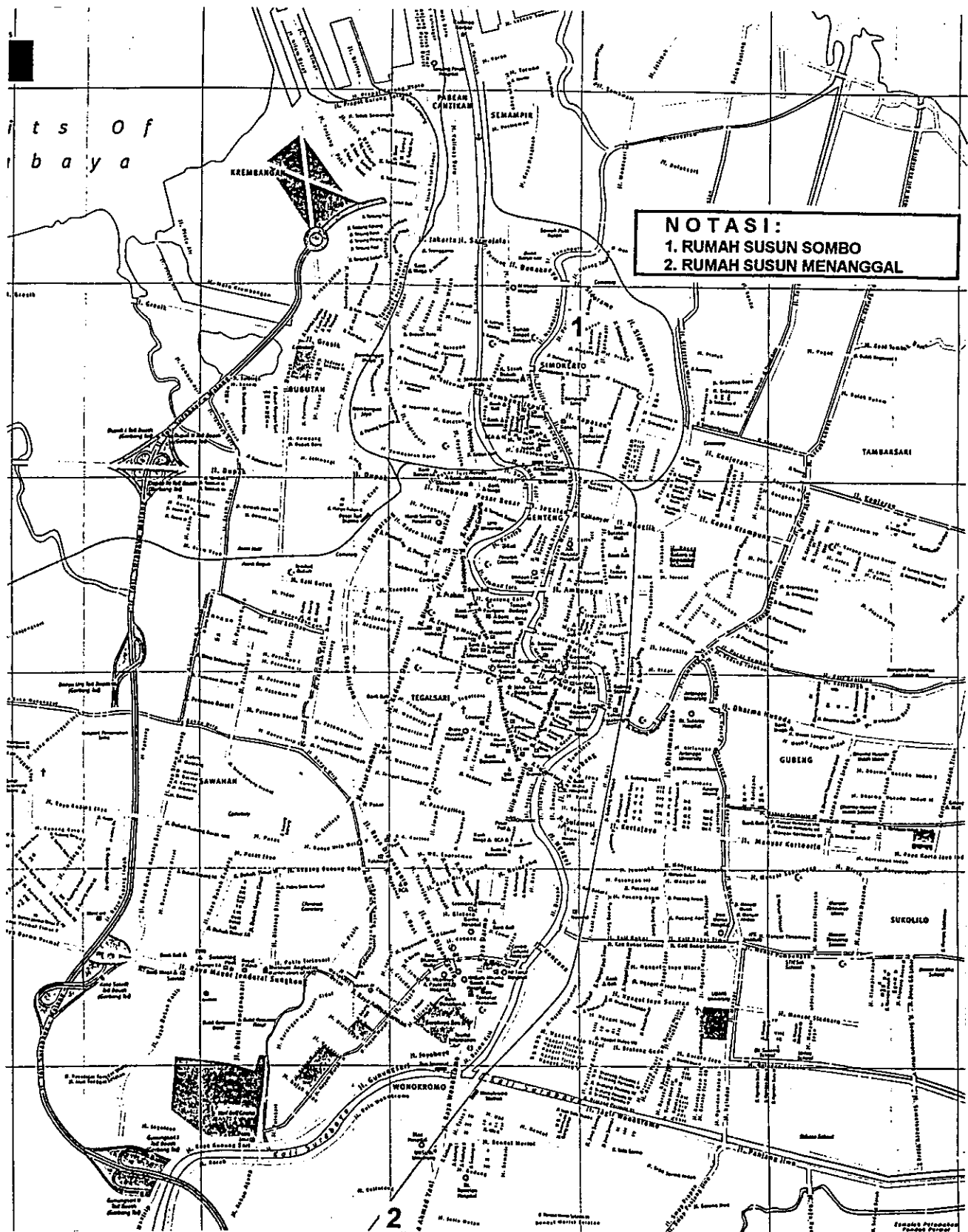
	NAMA RUMAH SUSUN SEDERHANA	
	URIP SUMOHARDJO	DUPAK
1. Kebijakan pengembangan	Penyediaan perumahan bagi penduduk yang rumahnya terkena kebakaran	Mengatasi problem permukiman kumuh di perkotaan Penyediaan perumahan di kawasan permukiman padat
2. Alasan pemilihan rumah susun	Mengikuti prinsip <i>membangun tanpa menggusur</i> Harga lahan yang mahal	Mengikuti prinsip <i>membangun tanpa menggusur</i> Harga lahan yang mahal
3. Masa konstruksi	1985	I : 1988 / 1989 II : 1990 // 1994
4. Masa penghunian	1986	1989 - 1991
5. Pembebasan tanah	Tanah milik harga	0,35 Ha Ganti rugi tanah Rp. 275.000,- / M2 Ganti rugi bangunan Rp. 100.000,- // M2
6. Jumlah lantai	4 lantai	4 lantai
7. Jumlah unit / blok	120 unit F - 18, 3 blok	160 unit F - 30, 6 blok
8. Fasilitas		Pertokoan, mesjid, garasi dan gedung serbaguna
9. Harga rusun	Sewa Rp. 2.500,- / bulan	Sewa Rp. 2.500,- / bulan
10. Penyelenggara • Konsultan • Pengembang	Pemda Dati II Kotamadia Surabaya	Pemda Dati II Kotamadia Surabaya ITS
11. Sumber biaya	APBD	APBD Tk. II, APBD Tk. I & APBN
12. Tipe proyek	Ganti rugi akibat adanya kebakaran	Peremajaan kota
13. Status tanah	Tanah negara	Tanah Negara
14. Status	Dalam proses	Dalam proses pemilihan
15. Kelompok sasaran	Bekas penduduk yang terkena musibah kebakaran	Bekas penduduk di lokasi peremajaan kota

Dengan kondisi seperti diatas maka perkampungan Sombo menjadi prioritas di Kotamadia Dati II Surabaya (KMS) untuk diremajakan dengan menggunakan *prinsip - prinsip Inpres V Tahun 1990*.

2.1. KONSEP PERANCANGAN

Prinsip dasar peremajaan perumahan kumuh *Inpres V Tahun 1990* adalah memecahkan masalah kekumuhan secara mendasar semua penghuni lama harus tertampung kembali serta mampu meningkatkan taraf hidup penghuninya. Bangunan baru harus bertingkat, dilengkapi dengan sarana dan prasarana lengkap

Peta 4.01
Peta kota Surabaya



sehingga akan terjadi lingkungan rumah susun. *Membangun tanpa menggusur* (Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat, 1990 : 7) tema pembangunannya. Oleh Jurusan Arsitektur ITS, dilakukan perancangan rumah susun Sombo yang merupakan penyempurnaan perancangan rumah susun rintisan awal Dupak.

Penyempurnaan perancangan antara lain :

1. *Optimasi lahan* yaitu rencana masa bangunan ringkas, hemat, karena kepadatan yang sangat tinggi dan semua penduduk lama harus tertampung kembali.
2. *Iklim tropis* dimanfaatkan penuh sehingga akan diperoleh biaya pemeliharaan dan operasional rumah yang lebih murah. Sinar matahari, angin dapat dengan mudah mencapai semua bagian bangunan untuk menjawab tuntutan tropis.
3. *Sifat pribadi dan komunal* tetap terwadahi dalam perancangan pola tata ruangnya, sehingga di gunakan selasar ditengah yang lebar sebagai representasi dari lapangan atau jalan lebar di kampung lama. *Ruang terbuka sebagai pusat kegiatan sehari - hari*, kata Prof. Shuji Funo dkk (1995).
4. *Lingkungan luar* ditata lengkap sesuai dengan fasilitas perkampungan lama, bahkan ditingkatkan sesuai dengan standar yang ada, seperti Madrasah, masjid, lapangan bermain.

Disamping itu konsep perancangan yang dipakai adalah :

1. Konsep perancangan yang dipakai adalah *perancangan partisipatif* atau *peran serta aktif masyarakat*, yakni penghuni aktif dalam setiap tahapan pembangunan rumah susun, dari awal hingga penghunian. Dengan konsep perancangan ini penghuni akan memperoleh rumah susun sesuai nilai rumah yang dimilikinya dahulu.
2. Rumah susun haruslah mempunyai keunggulan dibanding model hunian sejenis yaitu : *jarak pencapaian ke tempat kerja, fasilitas hunian & lingkungan* serta prospek jangka panjang yaitu adanya *nilai tambah*.
3. *Denah bangunan mengikuti pola permukiman yang pernah ada*, yaitu adanya ruang - ruang komunal yang di kelilingi oleh ruang - ruang hunian dengan tujuan setiap warga tetap dapat menjalin kebersamaan.
4. *Dapur* merupakan sarana berkomunikasi antar tetangga terutama ibu - ibu sehingga lokasinya dijadikan satu yang merupakan bagian dari ruang bersama.
5. *Satuan rumah susun* berupa satu ruang serba guna dalam keadaan kosong tanpa dinding penyekat ruang. Penghuni diberikan kebebasan untuk mengatur sendiri tata

- ruangnya, agar sesuai dengan perkembangan kebutuhan dan kesejahteraannya yang berkembang dinamis. Untuk lantai - 1, setiap satuan rumah susun ditambah 1 km / wc.
6. *Satuan rumah susun standar*, adalah tipe F - 18. Untuk satuan rumah susun yang lebih luas seperti : F - 27 dan F - 36 merupakan kelipatan dari modul standar F - 18. Untuk lantai - 2, 3 dan 4, satuan rumah susun ini diberi tambahan teras belakang.

2.2. KONDISI FISIK BANGUNAN

2.2.1. Blok Bangunan

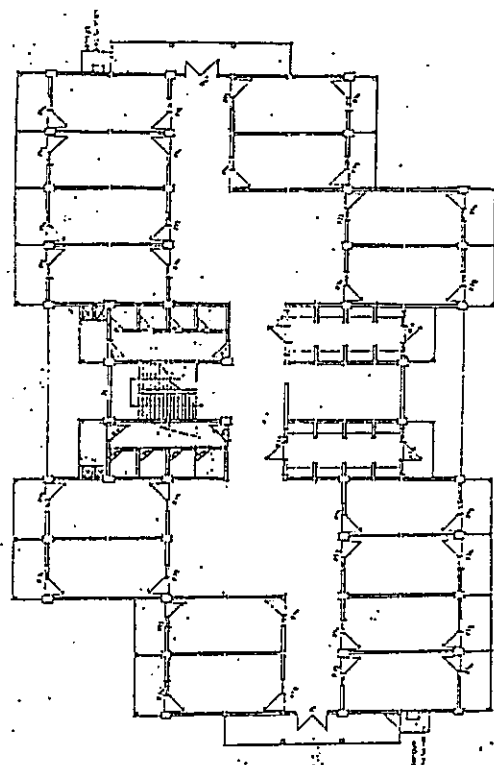
Tata masa bangunan dirancang sesuai dengan *bentuk tapak* dengan jumlah 10 *blok bangunan* hunian serta bangunan fasilitas masjid, madrasah, parkir, ruang pertemuan dan kantor RW, kios / warung dan dilengkapi dengan tempat parkir, lapangan terbuka serta taman. Terdapat 3 *varian masa bangunan yang berbeda* terutama pada perletakan tangga masuk. Masa bangunan merupakan rumah susun *tipe memanjang (row type)* dengan deretan satuan rumah susun di kedua sayapnya.

Atap bangunan berbentuk pelana dengan konsol yang hampir mengelilingi seluruh blok bangunan dan berkesan teduh. Balustrade pada teras terbuat dari besi dengan ragam lokal dan mempunyai nilai estetis. Pada blok H, I, J & K balustrade ini diganti dibuat dari batu bata untuk alasan keamanan dari kemungkinan jatuh dari lantai atas. Pengolahan fasade sangat baik sehingga menimbulkan pembayangan ruang - ruang dibawahnya. *Kaidah - kaidah perancangan tropis* banyak diterapkan pada perancangan masa bangunan. Secara keseluruhan tampilan bangunan merupakan *rumah kampung tropis*.

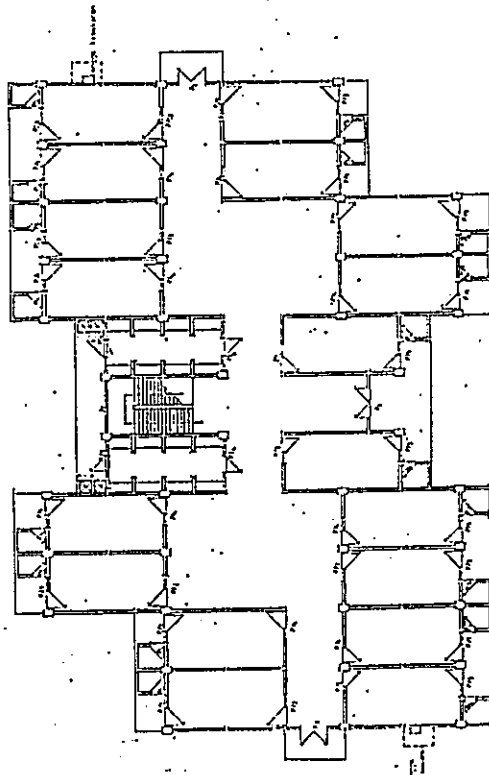
Pada selasar dengan lebar 3.00 yang terletak ditengah terdapat 2 ruang bersama (*common space*) berukuran 6.00 x 9.00 untuk menampung kegiatan - kegiatan penghuni dalam berhubungan dengan tetangga - tetangganya seperti terjadi pada pola pemukiman lama. Ditengah masa bangunan terdapat *kelompok km / wc dan kelompok dapur penghuni*, dimana masing - masing penghuni mempunyai 1 km / wc dan 1 petak dapur. Selasar dengan ruang bersama merupakan pusat kegiatan penghuni sehari - hari di luar satuan rumah susun.

Hingga sekarang telah selesai dibangun 10 blok bangunan dengan rincian tahapan pembangunan sebagai berikut :

Gambar 4.04
Denah blok A rumah susun Sombo
Sumber : Data primer, Oktober 1997

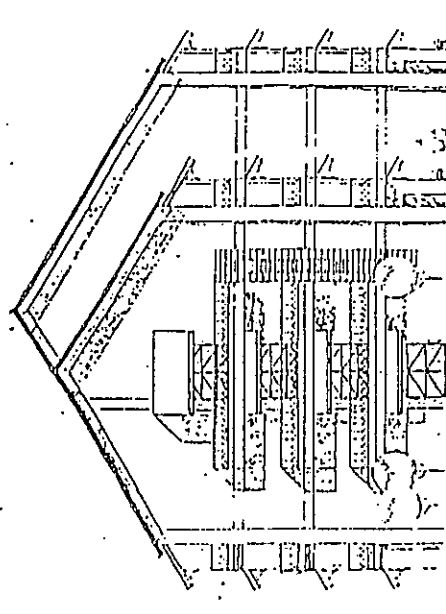


DENAH LANTAI - II, III & IV BLOK A
RUMAH SUSUN SOMBO

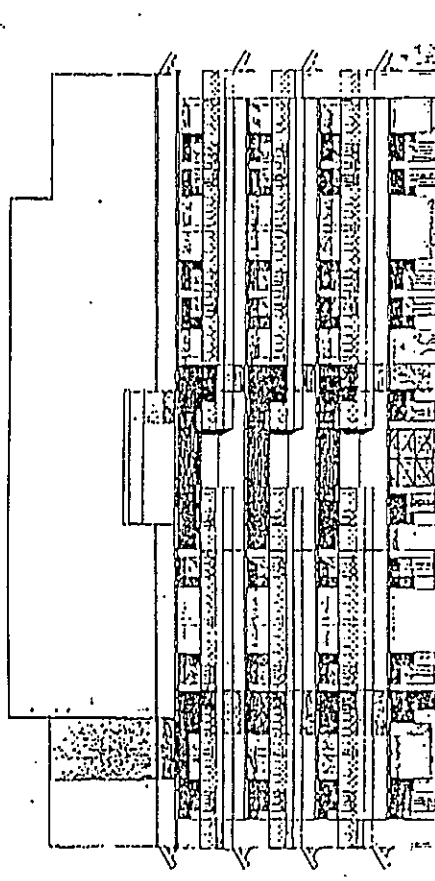


DENAH LANTAI - I BLOK A
RUMAH SUSUN SOMBO

Gambar 4.05
Tampilan bangunan blok A rumah susun Sombo
Bentuk rumah kampung tropis terasa kuat
 Sumber : Data primer, Oktober 1997



TAMPAK SAMPIING KANAN BLOK A
RUMAH SUSUN SOMBO



TAMPAK DEPAN BLOK A
RUMAH SUSUN SOMBO

1. *Tahap I* : dibangun 2 blok rumah susun yaitu blok A dan blok E. Rumah susun ini dihuni sejak bulan Oktober 1990. Masa bangunan berukuran 33.00 x 24.00 terdiri dari 4 lantai yang seluruhnya digunakan untuk hunian. Setiap blok terdiri dari 66 satuan rumah susun F - 18 dengan rincian sebagai berikut :

- Lantai I : 18 unit
- Lantai II, III & IV : masing - masing 16 unit.

Ditengah masa bangunan terdapat selasar dengan lebar 3.00 dengan 2 hall berukuran 6.00 x 9.00 yang merupakan wadah untuk interaksi antar penghuni. Jumlah semua satuan rumah susun adalah 132 unit.

2. *Tahap II* : dibangun 2 blok rumah susun yaitu blok F dan blok G, masjid serta Madrasah Ibtidaiyah. Blok ini dihuni sejak Juli 1991. Masa bangunan berukuran 33.00 x 24.00 terdiri dari 4 lantai yang seluruhnya digunakan untuk hunian. Setiap blok terdiri dari 70 satuan rumah susun F - 18 dan F - 9 dengan rincian sebagai berikut :

- Lantai I : 18 unit F - 18
- Lantai II, III & IV : 12 unit F - 18 dan 8 unit F - 9

3. *Tahap III* : dibangun 2 blok yaitu blok B dan blok C yang merupakan blok bangunan yang mempunyai los kerja, sebagai wadah kegiatan pekerjaan dari penghuni. Rumah susun ini dihuni sejak Juli 1992. Masa bangunan berukuran 30.00 x 24.00 terdiri dari 4 lantai dimana lantai - I untuk Los kerja dan lantai - II, III & IV untuk hunian. Setiap blok bangunan terdiri dari :

- Blok B : setiap lantai (lantai - II, III & IV) terdiri 2 satuan rumah susun F - 72, 1 unit F - 54, 1 unit F - 36 dan 1 unit F - 18. Jumlah 15 unit.
- Blok C : setiap lantai terdiri dari 2 satuan rumah susun F - 72, 1 unit F - 54, 1 unit F - 36 dan 1 unit F - 18. Jumlah 15 unit satuan rumah susun.

Jumlah semua adalah 30 satuan rumah susun tipe besar.

4. *Tahap IV* : dibangun blok H dan blok I dan dihuni sejak bulan Juli 1992. Masa bangunan berukuran 37.50 x 24.00. Setiap blok terdiri dari 84 satuan rumah susun F - 18 dan F - 9 dengan rincian sebagai berikut :

- Lantai I : 18 unit F - 18
- Lantai II, III & IV : 10 unit F - 18 dan 12 unit F - 9.

Jumlah semua 168 unit.

5. *Tahap V* : dibangun blok J dan blok K dan dihuni sejak bulan September 1994. Blok J berukuran 33.00 x 25.50, sedangkan blok K (dengan masa bangunan berbentuk huruf

L) 30.00 x 25.50 dan 9.00 x 12.00 yang kesemuanya terdiri 4 lantai yang digunakan untuk hunian semua. Setiap blok bangunan terdiri dari :

- Blok J : lantai - 1 terdiri 18 satuan rumah susun F - 18, lantai - II, III & IV masing - masing terdiri 15 unit F - 18, sehingga total terdapat 63 unit.
- Blok K : lantai - 1 terdiri dari 18 satuan rumah susun F - 18, lantai - II, III & IV masing - masing terdiri dari 15 unit F - 18.

Jumlah semua adalah 126 unit satuan rumah.

Tabel 4.01
Jumlah tipe satuan rumah susun pada rumah susun Sombo, Surabaya
Sumber : Data Monografi RW Sombo, Oktober 1997

BLOK	Lt-I			Lt-II					Lt-III					Lt-IV					JUMLAH
	F9	F18	LK	F9	F18	F36	F54	F72	F9	F18	F36	F54	F72	F9	F18	F36	F54	F72	
A		18			16					16					16				66
B			v		1	1	1	2		1	1	1	2		1	1	1	2	15
C			v		1	1	1	2		1	1	1	2		1	1	1	2	15
E		18			16					16					16				66
F		18		8	12				8	12				8	12				78
G		18		8	12				8	12				8	12				78
H		18		12	10				12	10				12	10				84
I		18		12	10				12	10				12	10				84
J		18			15					15					15				63
K		18			15					15					15				63
		144		40	108	2	2	4	40	108	2	2	4	40	108	2	2	4	612

2.2.2. Satuan Rumah Susun

Satuan rumah susun adalah 1 unit standar dengan ukuran 3.00 x 6.00 yang disebut dengan tipe F - 18. Tipe standar dapat dikembangkan menjadi beberapa tipe seperti : tipe F - 9 M2 dinamakan tipe 0,5 unit, tipe F - 18 M2 dinamakan tipe 1,0 unit, tipe F - 27 M2 dinamakan tipe 1,5 unit dan tipe terbesar F - 72 dinamakan 4,0 unit. Di lantai - I masing - masing satuan rumah susun memiliki tambahan km / wc berukuran 1.50 x 1.50, 1 petak dapur 1.00 x 1.50 sehingga setiap satuan rumah susun mempunyai luas total 21,75 M2. Sedangkan satuan rumah susun di lantai - II, III & IV terdapat tambahan teras belakang 3.00 x 1.00, km / wc 1.50 x 1.50 dan 1 petak dapur 1.00 x 1.50, sehingga total luasnya 24.75 M2.

Satuan rumah susun F - 18 merupakan luas hunian inti atau *starter terbatas*, artinya dapat disesuaikan pola tata ruangnya agar sesuai dengan kebutuhan penghuni, seperti menjadi r. tamu, r. tidur, r. makan dll. Penyekat ruang menjadi sangat berperan baik sebagai pembagi ruang ataupun untuk menjaga privasi penghuni. Pola ketetanggaan yang sangat rapat serta terpisah menjadi 4 lantai dalam setiap blok bangunan, setiap blok bangunan berdiri sendiri tanpa ada selasar penghubung sangat mempengaruhi hubungan antar penghuni. Elemen estetis jarang dijumpai pada satuan rumah susun F - 18, namun pada satuan rumah susun yang terdiri dari 2 module atau lebih, elemen estetis ini banyak dijumpai terutama di ruang dalamnya.

Setiap satuan rumah susun dilengkapi dengan :

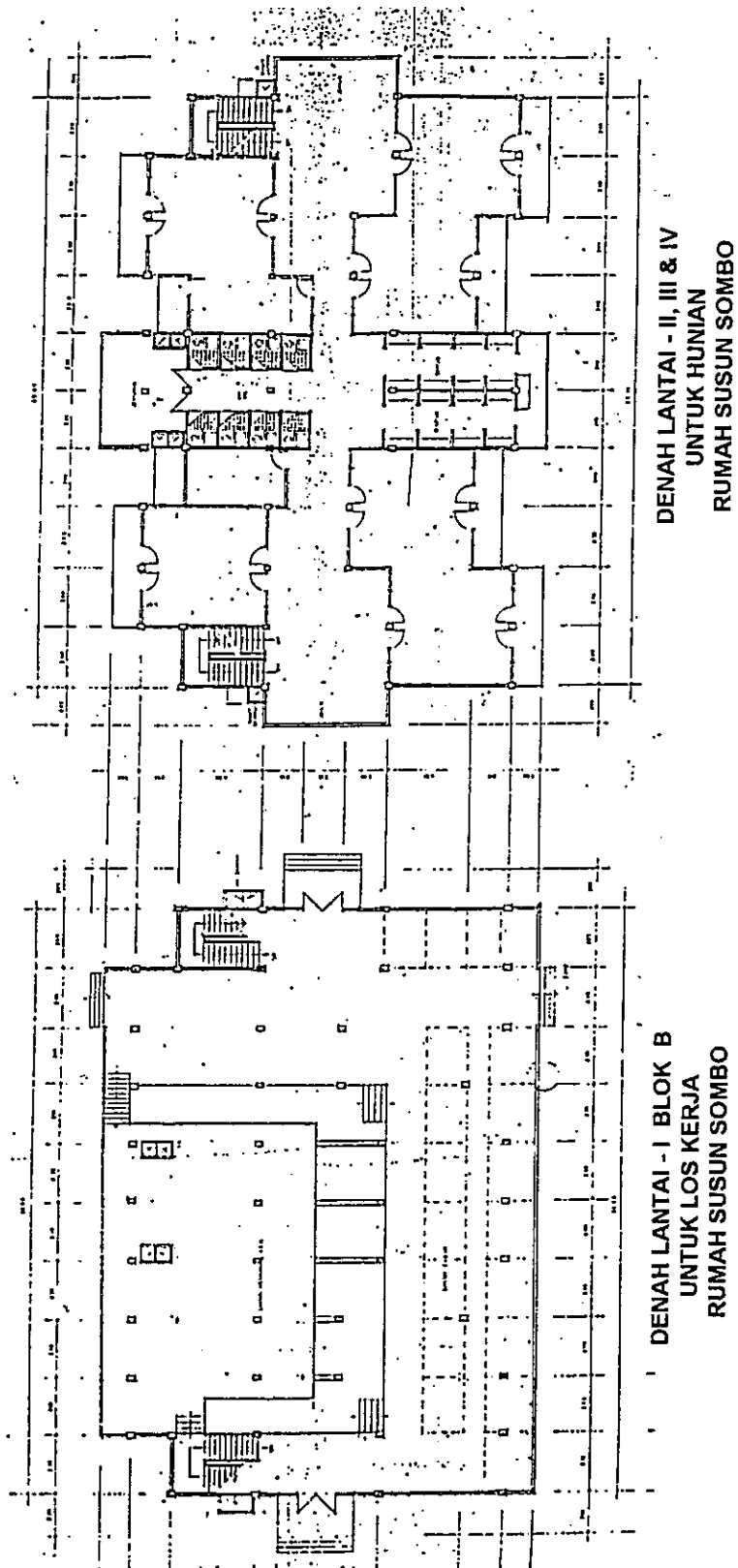
1. Listrik PLN 450 Watt dengan 1 boks meter disetiap satuan rumah susun.
2. Air bersih PDAM dimana setiap unit satuan rumah susun mempunyai 1 meter, tetapi pada setiap blok bangunan terdapat 1 meter utama, dimana jumlah pengeluaran menjadi tanggung jawab semua penghuni di blok tersebut.

Di lantai - II, III & IV km / wc setiap satuan rumah susun mempunyai 1 km / wc dan 1 petak dapur yang letaknya mengumpul. Baik km / wc maupun dapur, ruang bersama shaft sampah mengumpul ditengah masa bangunan.

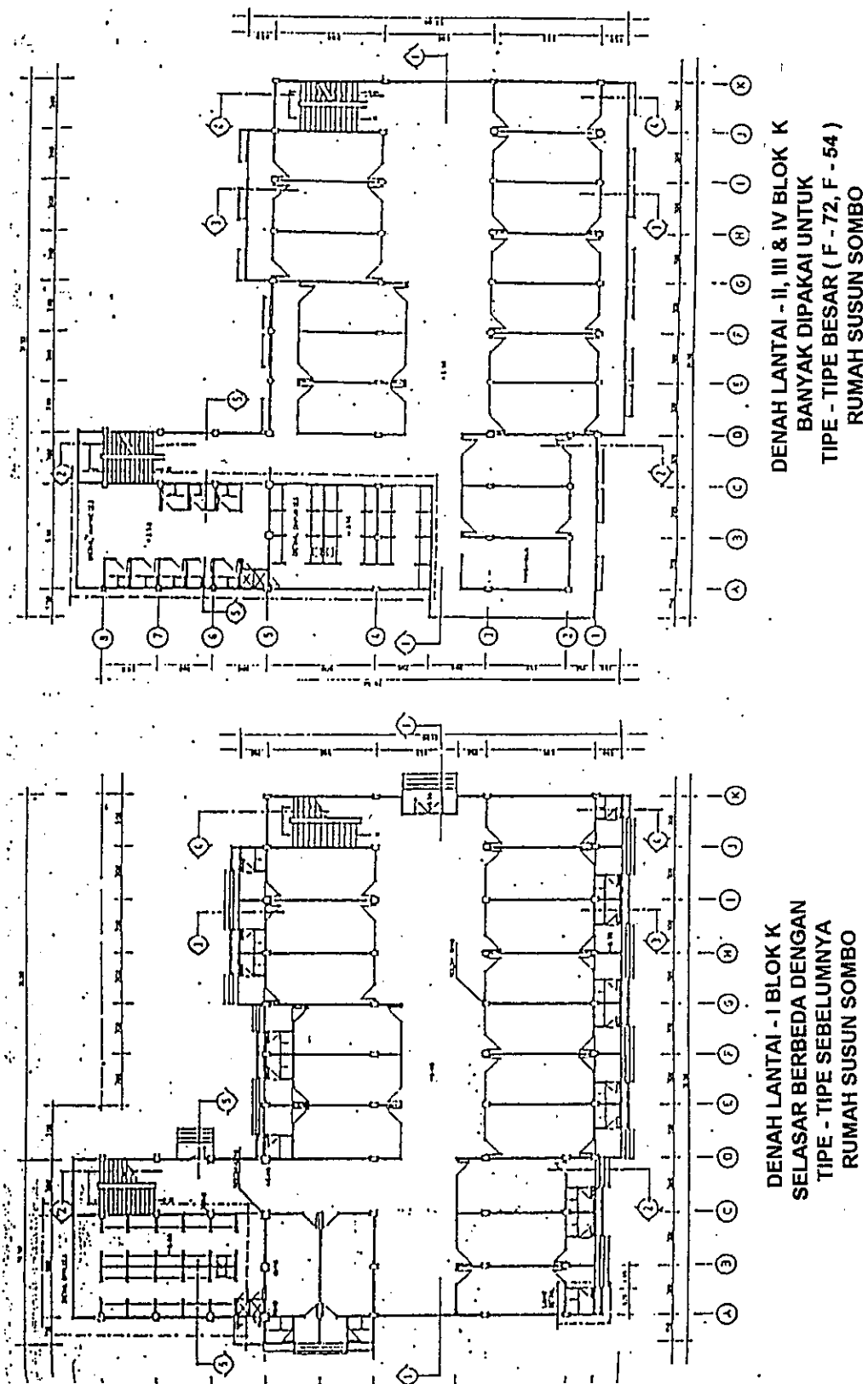
Pada setiap satuan rumah susun F - 18 terdiri hanya 1 ruang yang merupakan *ruang serbaguna* dimana penghuni bebas mengatur dan menggunakan, sesuai kebutuhan penghuni. Penghuni menyekat ruang serbaguna tersebut terutama untuk ruang tidur orang tua dan bagian depan dipergunakan untuk ruang tamu. Selasar ditengah banyak dipergunakan sebagai teras dan untuk menerima tamu atau melaksanakan kerja dirumah. Tipe F - 18 ini merupakan *tipe yang paling banyak* yaitu sebesar 420 unit (68,6 %) dari total 612 unit satuan rumah susun.

Di blok B & blok C terdapat beberapa satuan rumah susun yang terdiri dari lebih dari 1 unit F - 18, namun tata ruangnya tetap seperti masing - masing satuan rumah susun standar, pengolahan fasadenya juga tidak disesuaikan dengan jumlah unitnya sehingga terlihat monoton. Teras belakang yang ada di lantai - II, III & IV banyak dipergunakan sebagai dapur karena letaknya yang dekat dan menyatu dengan rumahnya, sedangkan petak dapur dipakai sebagai gudang barang sehingga teras belakang berubah fungsi dan kadang - kadang membahayakan karena kemungkinan - kemungkinan jatuhnya barang pecah belah dapur.

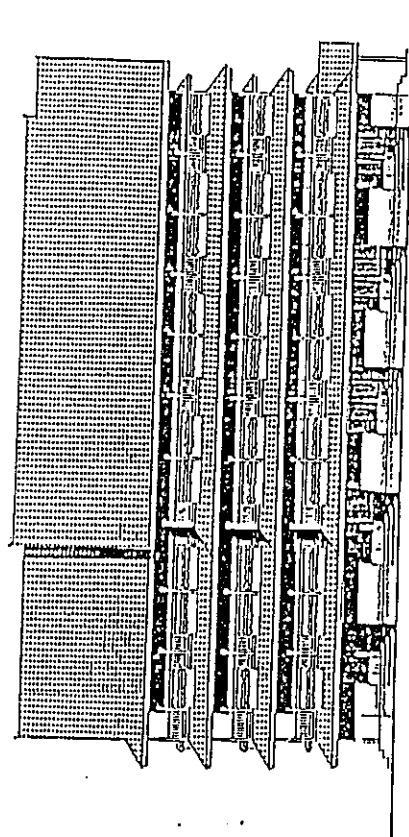
Gambar 4.06
Denah lantai Blok B rumah susun Sombo, Surabaya
 Sumber : Laboratorium Perumahan & Permukiman ITS



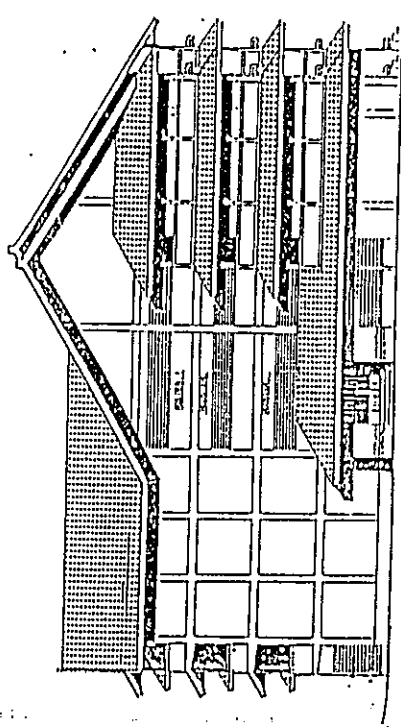
Gambar 4.07
Denah lantai Blok K rumah susun Sombo, Surabaya
 Sumber : Laboratorium Perumahan & Permukiman ITS



Gambar 4.08
Tampak Blok K rumah susun Sombo, Surabaya
 Sumber : Laboratorium Perumahan & Permukiman ITS

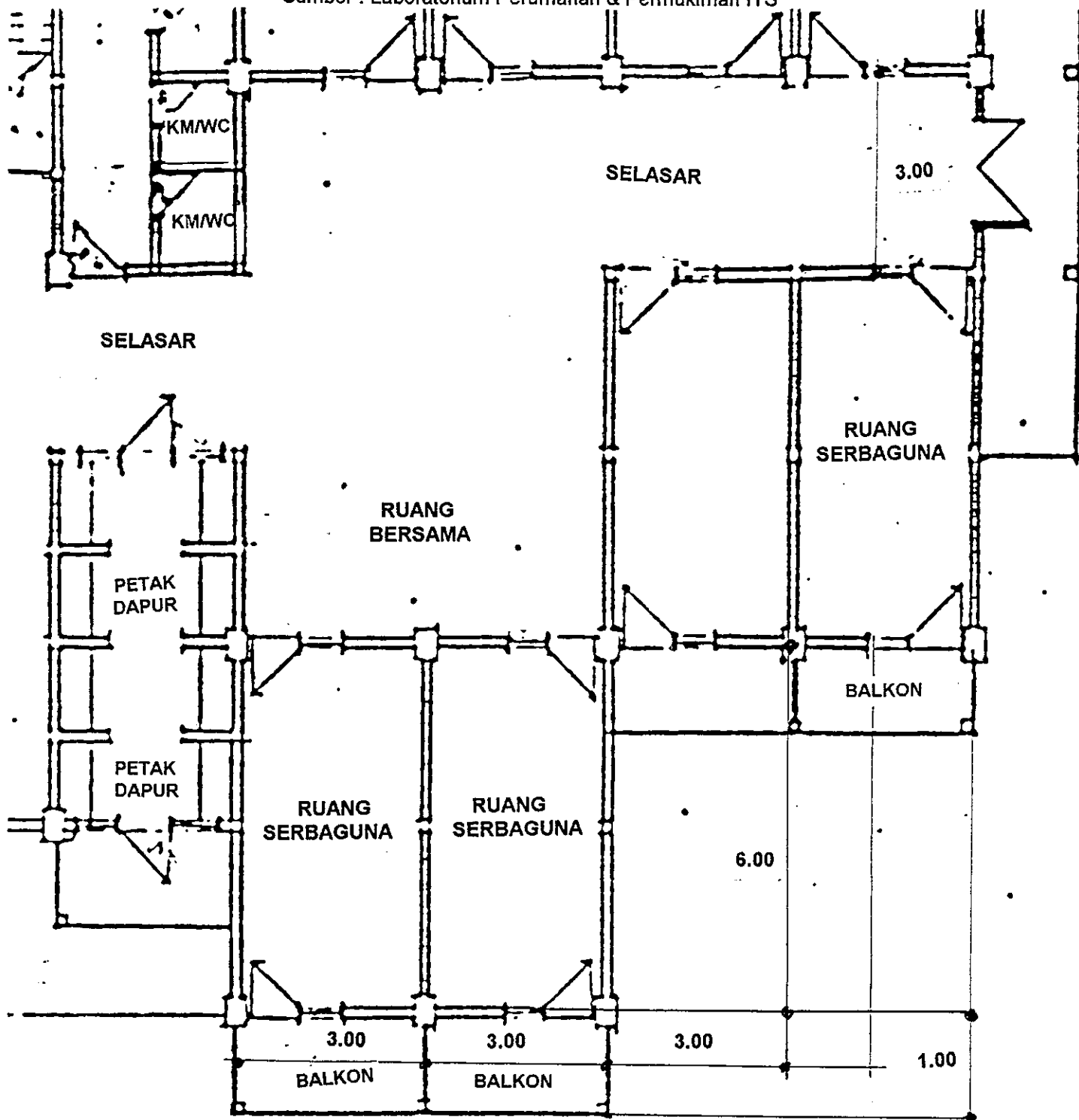


TAMPAK DEPAN BLOK K
TERLIHAT BALISTRAD
DARI BATU BATA
UNTUK KEAMANAN
RUMAH SUSUN SOMBO



TAMPAK BELAKANG BLOK K
RUMAH SUSUN SOMBO

Gambar 4.09
Denah satuan rumah susun F - 18 Sombo, Surabaya
Sumber : Laboratorium Perumahan & Permukiman ITS



DETAIL
SATUAN RUMAH SUSUN STANDAR F - 18
LANTAI - II, III & IV

2.3. PENGHUNI

Penghuni rumah susun Sombo sebagian besar berasal dari *penduduk asli* yang mendiami perkampungan lama serta sebagian lagi merupakan pendatang yang menghuni rumah susun secara kontrak baik jangka pendek maupun jangka panjang karena alasan pekerjaan dan lokasi tempat kerjanya. Mulai tahun 1995 banyak pergantian penghuni yang berstatus kontrak. Jumlah penghuni rumah susun Sombo adalah 2.747 jiwa, yang terdiri dari 658 KK seperti terinci pada tabel 4.03.

Tabel 4.03
Jumlah penghuni rumah susun Sombo, Surabaya
Sumber : Data Monografi RW Sombo, Oktober 1997

BLOK BANGUNAN	KEPALA KELUARGA	LAKI - LAKI	PEREMPUAN	JUMLAH	%
A	66	139	145	284	10.34
B	39	89	94	183	6.66
C	37	91	86	177	6.44
E	66	139	137	276	10.04
F	78	161	158	319	11.61
G	78	155	159	314	11.43
H	84	171	166	337	12.26
I	84	157	169	326	11.86
J	63	135	133	268	9.75
K	63	129	134	263	9.61
Jumlah	658	1.366	1.381	2.747	100,0

Sedangkan menurut jenis pekerjaannya tersaji pada tabel 4.04.

Tabel 4.04
Jumlah kepala keluarga rumah susun Sombo, Surabaya
menurut jenis pekerjaan
Sumber : Data Monografi RW Sombo, 1997

JENIS PEKERJAAN	JUMLAH	%
1. Pegawai swasta	163	24,77
2. Pegawai Negeri	97	14,74
3. Anggota ABRI	5	0,76
4. Pensiunan	52	7,90
5. Wiraswasta	136	20,67
6. Pekerja / buruh harian	187	28,42
7. Lain - lain	18	2,74
Jumlah	658	100,0

Sebagian besar penghuni rumah susun Sombo termasuk golongan *masyarakat sederhana* atau ekonomi lemah dengan penghasilan dibawah Rp. 250.000,- beberapa berpenghasilan antara Rp. 250.000,- - Rp. 350.000,- yang dalam penelitian ini disebut *sederhana menengah* dan selebihnya berpenghasilan diatas Rp. 350.000,- dan disebut dengan *sederhana atas*. Penghuni dengan status sosial - ekonomi golongan sederhana atas sebanyak 64 orang (9,73%), golongan sederhana menengah sebanyak 198 orang (30,09%) dan golongan sederhana sebanyak 396 orang (60,18%). Ternyata golongan sederhana sebagian besar berpendidikan SD, tata ruang dalam dan perabot rumahnya kurang baik dan mempunyai jumlah anggota keluarga rata - rata diatas 4 orang, sedangkan yang berpenghasilan sederhana menengah tata ruang dan perabot rumah tinggalnya cukup baik bahkan mulai terdapat beberapa elemen estetis. Pada penghuni yang berpenghasilan sederhana atas, kualitas rumah baik, kepadatan rumah relatif sedang karena mempunyai lebih dari 1 unit satuan rumah susun.

Tata kehidupan penghuni rumah susun Sombo cukup erat dan guyub. Hal ini disebabkan adanya persamaan - persamaan pada *status sosial ekonomi*, sebagian besar berasal dari *pemukiman lama* yang sudah saling mengenal. Dengan menempati rumah susun yang terpisah dalam beberapa blok bangunan serta berbeda lantai mempengaruhi pula tingkat keguyuban antar penghuni. Disamping itu *persamaan suku* atau daerah asal penghuni sangat menunjang tata kehidupan yang harmonis dan guyub di lingkungan ini. Terdapat 2 jenis suku bangsa yang menghuni rumah susun Sombo, yaitu suku Madura dan suku Jawa dimana mulai tahun 1995 jumlah suku Madura menurun jumlahnya menjadi 369 kepala keluarga (56,07%) dari semula sebesar 407 kepala keluarga (61,85%). Sisanya adalah dari suku bangsa Jawa sebesar 289 kepala keluarga (43,93%). Agama merupakan pula faktor kesamaan yang menjadikan kehidupan bertetangga erat dan guyub. 100% penghuni rumah susun Sombo memeluk agama Islam.

Terhadap *gangguan kriminalitas* penghuni tidak begitu merisaukan, karena mereka mengenal seluruh penghuni, dimana anak - anakpun juga aktif melakukan kegiatan di selasar bangunan atau di ruang luar bangunan. Justru yang diperhatikan penghuni adalah keamanan terhadap kemungkinan jatuh dari atas, tergelincir di tangga. Oleh karena itu pada rumah susun tahap IV (blok - H & blok - I) & tahap V (blok - j & blok - K), rancangan balustrade diubah dari jeruji besi yang dekoratif dengan balustrade batu bata. Khusus di *blok - B & blok - C* dimana lantai - I dipergunakan untuk los kerja, penghuni

memasang pintu besi tambahan sebelum naik ke lantai - II serta menguncinya dimalam hari. Pintu dibuat untuk menjaga keamanan lantai - lantai di atasnya pula.

Dari aspek pendidikan terdapat 9 orang (0,32%) penghuni rumah susun Sombo yang mencapai pendidikan di Perguruan Tinggi, 103 orang bersekolah di SMU / Sekolah Kejuruan Atas / Madrasah Tsanawiyah (3,75%), 324 orang (11,79%) berpendidikan setingkat SLTP atau Madrasah Ibtidaiyah dan terbesar adalah berpendidikan Sekolah Dasar sebanyak 1068 orang (38,88%). Sedangkan yang tidak bersekolah sebesar 326 orang (11,87%), belum bersekolah sebesar 831 orang (30,25%) dan lain - lain sebesar 86 (3,14%) karena tidak ada datanya.

2.4. KEPADATAN BANGUNAN

Kepadatan penghuni rumah susun Sombo pada semua blok bangunan bervariasi tergantung dari *tipologi atau / jumlah keluarga* yang tinggal pada masing - masing satuan rumah susun, karena luas masing - masing blok bangunan hampir sama kecuali blok B & blok C karena lantai - I dipakai untuk los kerja. Kepadatan rumah susun Sombo tidak terlepas dari penghuni lama, karena dalam prinsip membangun rumah susun sesuai Inpres No. V Tahun 1990 bahwa seluruh penghuni harus tertampung kembali. Dari data primer ternyata bahwa kepadatan rata - rata dari seluruh blok bangunan adalah hanya 3.94 M2.

Rincian kepadatan penghuni pada setiap blok bangunan seperti tersaji pada Tabel 4.05

Tabel 4.05
Kepadatan penghuni pada blok bangunan
rumah susun Sombo, Surabaya
Sumber : Data Monografi RW Sombo

BLOK BANGUNAN	JUMLAH SATUAN RUMAH SUSUN	LUAS SATUAN RUMAH SUSUN / M2	JUMLAH KK	JUMLAH PENGHUNI	KEPADATAN Penghuni / M2
A	66	1.152	66	284	4.05
B	15	756	39	183	4.13
C	15	756	37	177	4.27
E	66	1.152	66	276	4.17
F	78	1.188	78	319	3.72
G	78	1.188	78	314	3.78
H	84	1.188	84	337	3.52
I	84	1.134	63	326	3.64
J	63	1.134	63	268	4.23
K	63	1.134	63	263	4.31
Jumlah	612	10.836	658	2.747	3.94

Kepadatan setiap lantai di setiap blok bangunan relatif hampir sama. Meskipun blok - B & blok - C satuan rumah susunnya tergolong besar yaitu F - 36, F - 54 & F - 72, ternyata satuan rumah susun tersebut di kontrakan kepada para pengontrak yang kebanyakan bekerja didekat rumah susun Sombo, sehingga akhirnya kepadatannya hampir sama dengan blok - blok lainnya. Rincian kepadatan pada setiap blok bangunan disajikan pada Tabel 4.06.1 hingga Tabel 4.06

Tabel 4.06
Kepadatan penghuni setiap blok bangunan
rumah susun Sombo, Surabaya
Sumber : Data Monografi RW Sombo

1. Kepadatan penghuni di Blok - A

LANTAI	LUAS LANTAI / M2	JUMLAH PENGHUNI / KK	KEPADATAN Penghuni / M2
I	324	78 / 18	4.15
II	276	70 / 16	3.94
III	276	68 / 16	4.06
IV	276	68 / 16	4.06
Jumlah	1.152	284 / 66	4.05

2. Kepadatan penghuni di Blok - E

LANTAI	LUAS LANTAI / M2	JUMLAH PENGHUNI / KK	KEPADATAN Penghuni / M2
I	324	75 / 18	4.32
II	276	68 / 16	4.06
III	276	67 / 16	4.12
IV	276	66 / 16	4.18
Jumlah	1.152	276 / 66	4.17

3. Kepadatan penghuni di Blok - B

LANTAI	LUAS LANTAI / M2	JUMLAH PENGHUNI / KK	KEPADATAN Penghuni / M2
I			
II	252	62 / 13	4.06
III	252	61 / 13	4.20
IV	252	60 / 13	4.26
Jumlah	756	183 / 39	4.17

4. Kepadatan penghuni di Blok - C

LANTAI	LUAS LANTAI / M2	JUMLAH PENGHUNI / KK	KEPADATAN Penghuni / M2
I			
II	252	62 / 13	4.06
III	252	58 / 12	4.34
IV	252	57 / 12	4.42
Jumlah	756	177 / 37	4.27

5. Kepadatan penghuni di Blok - F

LANTAI	LUAS LANTAI / M2	JUMLAH PENGHUNI / KK	KEPADATAN Penghuni / M2
I	324	84 / 18	3.86
II	288	79 / 16	3.64
III	288	78 / 16	3.69
IV	288	78 / 16	3.69
Jumlah	1.188	319 / 78	3.72

6. Kepadatan penghuni di Blok - G

LANTAI	LUAS LANTAI / M2	JUMLAH PENGHUNI / KK	KEPADATAN Penghuni / M2
I	324	82 / 18	3.95
II	288	78 / 16	3.69
III	288	78 / 16	3.69
IV	288	76 / 16	3.79
Jumlah	1.188	314 / 78	3.78

7. Kepadatan penghuni di Blok - H

LANTAI	LUAS LANTAI / M2	JUMLAH PENGHUNI / KK	KEPADATAN Penghuni / M2
I	324	89 / 19	3.64
II	288	85 / 18	3.39
III	288	84 / 18	3.43
IV	288	79 / 17	3.64
Jumlah	1.188	337 / 84	3.52

8. Kepadatan penghuni di Blok - I

LANTAI	LUAS LANTAI / M2	JUMLAH PENGHUNI / KK	KEPADATAN Penghuni / M2
I	324	86 / 19	3.76
II	288	81 / 18	3.55
III	288	81 / 18	3.55
IV	288	78 / 17	3.69
Jumlah	1.188	326 / 84	3.63

9. Kepadatan penghuni di Blok - J

LANTAI	LUAS LANTAI / M2	JUMLAH PENGHUNI / KK	KEPADATAN Penghuni / M2
I	324	74 / 18	4.38
II	270	65 / 15	4.15
III	270	65 / 15	4.15
IV	270	64 / 15	4.21
Jumlah	1.134	268 / 63	4.22

10. Kepadatan penghuni di Blok - K

LANTAI	LUAS LANTAI / M2	JUMLAH PENGHUNI / KK	KEPADATAN Penghuni / M2
I	324	73 / 18	4.44
II	270	65 / 15	4.15
III	270	63 / 15	4.28
IV	270	62 / 15	4.35
Jumlah	1.134	263 / 63	4.30

IV . 3. RUMAH SUSUN MENANGGAL, SURABAYA

Rumah susun sederhana Menanggal dibangun dengan tujuan mengatasi masalah permukiman diperkotaan serta penyediaan perumahan di kawasan permukiman padat sekaligus sebagai *perintis pembangunan rumah susun* di Surabaya. Kawasan Menanggal dahulunya merupakan persawahan dan terletak ± 10 Km kearah selatan dari pusat kota Surabaya. Secara administratif Menanggal termasuk dalam wilayah Kelurahan Menanggal Utara, Kecamatan Wonotingal dengan luas area total $\pm 8,87$ Ha, dan pada saat pembebasan Perum Perumnas memperoleh Hak pengelolaan (HPL).

Dari areal diatas, distribusi penggunaan tanah adalah sebagai berikut :

1. Untuk perumahan yang terdiri dari rumah susun (Flat) sebesar $\pm 3,07$ Ha (34,62%) dan perumahan non - susun seluas $\pm 2,1$ Ha (23,68%). Rumah susun dibangun dan dipasarkan sendiri oleh Perum Perumnas dan non - susun dibangun dan dipasarkan oleh pengembang yang bekerja sama dengan Perum Perumnas.
2. Untuk fasilitas umum dan prasarana umum sebesar $\pm 3,699$ Ha (41,7%) dengan perincian sebagai berikut :

- 2.1. Untuk *fasilitas lingkungan* yaitu untuk : sub terminal Menanggal, perkantoran, lapangan terbuka, taman - taman, 4 lapangan tenis, gedung serbaguna, mesjid, pasar lingkungan, rumah pompa seluas $\pm 1,07$ Ha (12,06%).
- 2.2. *Fasilitas komersial* sebesar $\pm 0,448$ Ha (5,05%)
- 2.3. *Jalan dan saluran* dengan ROW jalan dari 4.00, 6.00, 8.00 & 10.00 M sebesar $\pm 2,181$ Ha (24,59%)

Rumah susun Menanggal dibangun mulai pertengahan 1982 dan mulai dipasarkan pada awal 1985 untuk kelompok sasaran golongan menengah yaitu tipe F - 54 dan golongan sederhana yaitu tipe F - 36. Untuk F - 36 dengan sasaran golongan masyarakat berpenghasilan sederhana yaitu sebesar Rp. 120.000,- - Rp. 160.000,-. Sedangkan harga jual tahun 1985 untuk tipe F - 36 adalah di lantai - I adalah : Rp. 6.850.000,-, lantai - II adalah Rp. 5.480.000,- dan lantai - III & IV adalah Rp. 4.950.000,- atau pada tahun 1989 senilai Rp. 7.247.295,- kesemuanya dengan uang muka 20%. Rumah susun Menanggal di jual bebas kepada calon penghuni dengan persyaratan belum memiliki rumah sendiri serta memenuhi syarat yang ditentukan oleh BTN untuk rumah sederhana. Penghuni nantinya memiliki rumah susun dengan sertifikat Hak Milik.

2.1. KONSEP PERANCANGAN

Beberapa blok rumah susun Menanggal di rancang oleh Perum Perumnas dengan bekerjasama dengan konsultan dari Inggris, karena biaya pembangunannya di sumbang oleh Inggris dan beberapa blok di rancang oleh Perum Perumnas bekerjasama dengan Jurusan Arsitektur ITS. Konsep perancangan rumah susun Menanggal adalah :

1. *Keterjangkauan calon pembeli* merupakan perhatian dalam perancangan sehingga aspek ekonomi sangat berperan dalam menentukan luasan satuan rumah susun.
2. Sebagai perintisan bangunan baru sehingga *lingkungan rumah susun harus menarik calon penghuni*. Untuk itu dirancang *ruang luar, fasilitas sosial dan prasarana umum* yang diatas standar yaitu 41.7%, sebagai upaya untuk meningkatkan kenyamanan bermukim serta tempat bermain anak - anak dan kegiatan orang tua di ruang terbuka. *Ruang terbuka yang memenuhi syarat* sebagai daya tarik seperti pengalaman negara - negara maju dalam mengembangkan rumah susun.
3. Satuan rumah susun dirancang dengan *tingkat efisiensi penggunaan ruang yang tinggi* serta untuk *mengakomodasi kemungkinan penyesuaian ruang*. Penghuni bebas

untuk mengatur sendiri tata ruangnya, agar sesuai dengan kebutuhan dan kesejahteraan penghuni yang berkembang dinamis.

4. Pola pemukiman mengelompok agar membentuk *satu ketetanggaan yang erat*. Terutama di lantai - II, III & IV sifat pribadi dan komunal tetap terwadahi dalam perancangan pola tata ruang pemukimannya, sehingga di gunakan *dua selasar dan 2 tangga sebagai pengikat setiap 8 satuan rumah susun*. Masing - masing selasar ini berukuran 3.00 x 2.60 M yang dihubungkan oleh tangga dengan bordes ditengahnya. Di lantai - I satuan rumah susun diikat oleh jalan penghubung antar blok bangunan.
5. *Iklim tropis* dimanfaatkan penuh sehingga penghuni akan mendapatkan biaya pemeliharaan dan operasional rumah yang lebih murah. Sinar matahari, angin dengan mudah mencapai semua bagian bangunan.
6. Pada tahap awal penghunian pihak Perum Perumnas merintis dan mengelola pemeliharaan lingkungan rumah susun dengan membentuk *Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS)* dengan biaya awal dari Perum Perumnas.

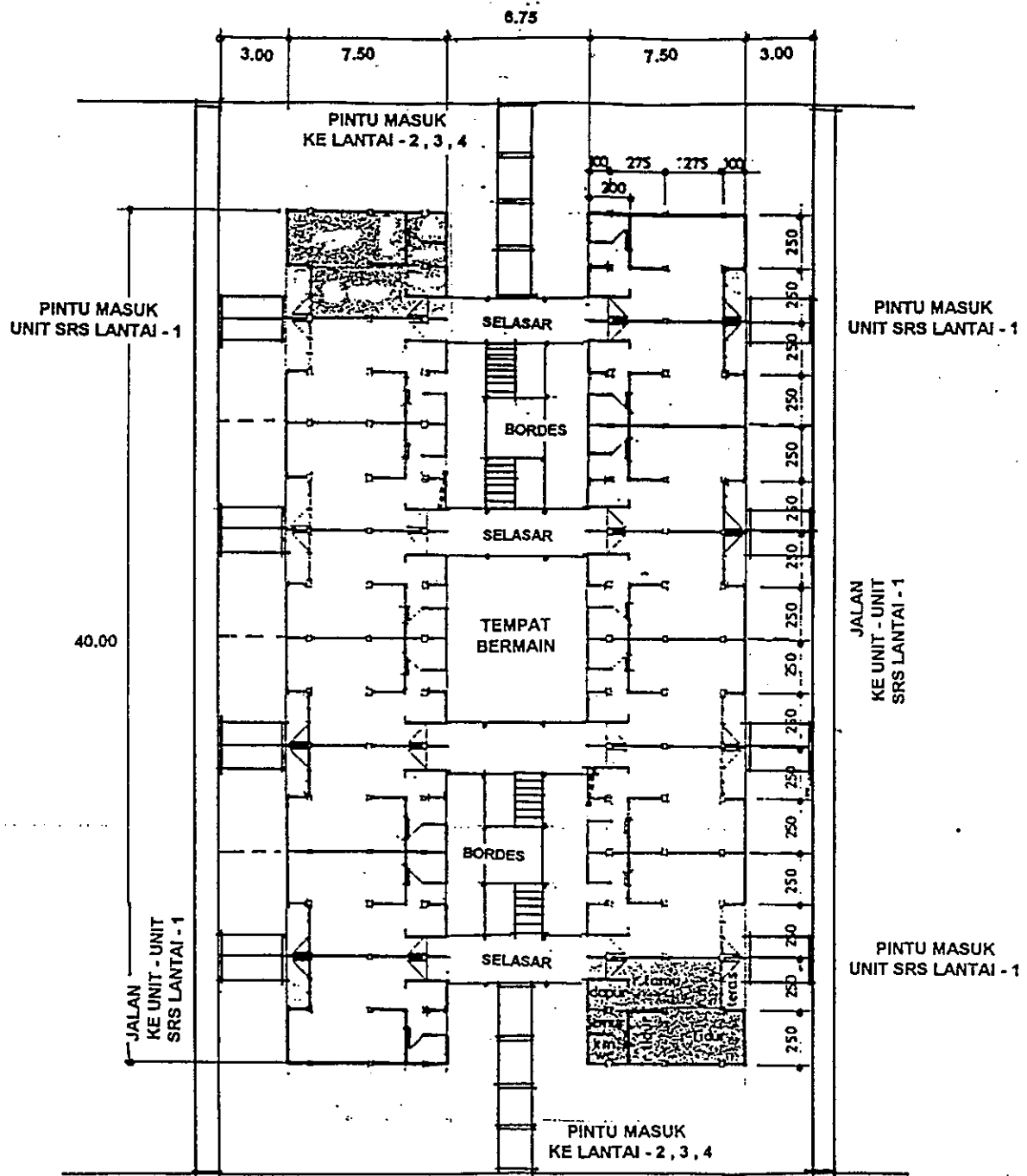
2.2. KONDISI FISIK BANGUNAN

2.2.1. Blok Bangunan

Masa bangunan terdiri dari 5 blok bangunan F - 54, 9 blok bangunan F - 36, bangunan sub - terminal, mesjid, pertokoan & warung dan rumah - rumah non - susun. Blok bangunan F - 36 diberi nama : blok 12, blok 14, blok 16, blok 18, blok 69, blok 67, blok 65, blok 63 dan blok 9, sedangkan blok bangunan F - 54 diberi nama blok 1, blok 2, blok 3, blok 4 dan blok 6. Sehingga total terdapat *576 satuan rumah susun F - 36* dan 80 satuan rumah susun F - 54. Masa bangunan berukuran 40.00 x 27.75, terdiri dari 4 lantai yang diperuntukan seluruhnya untuk hunian.

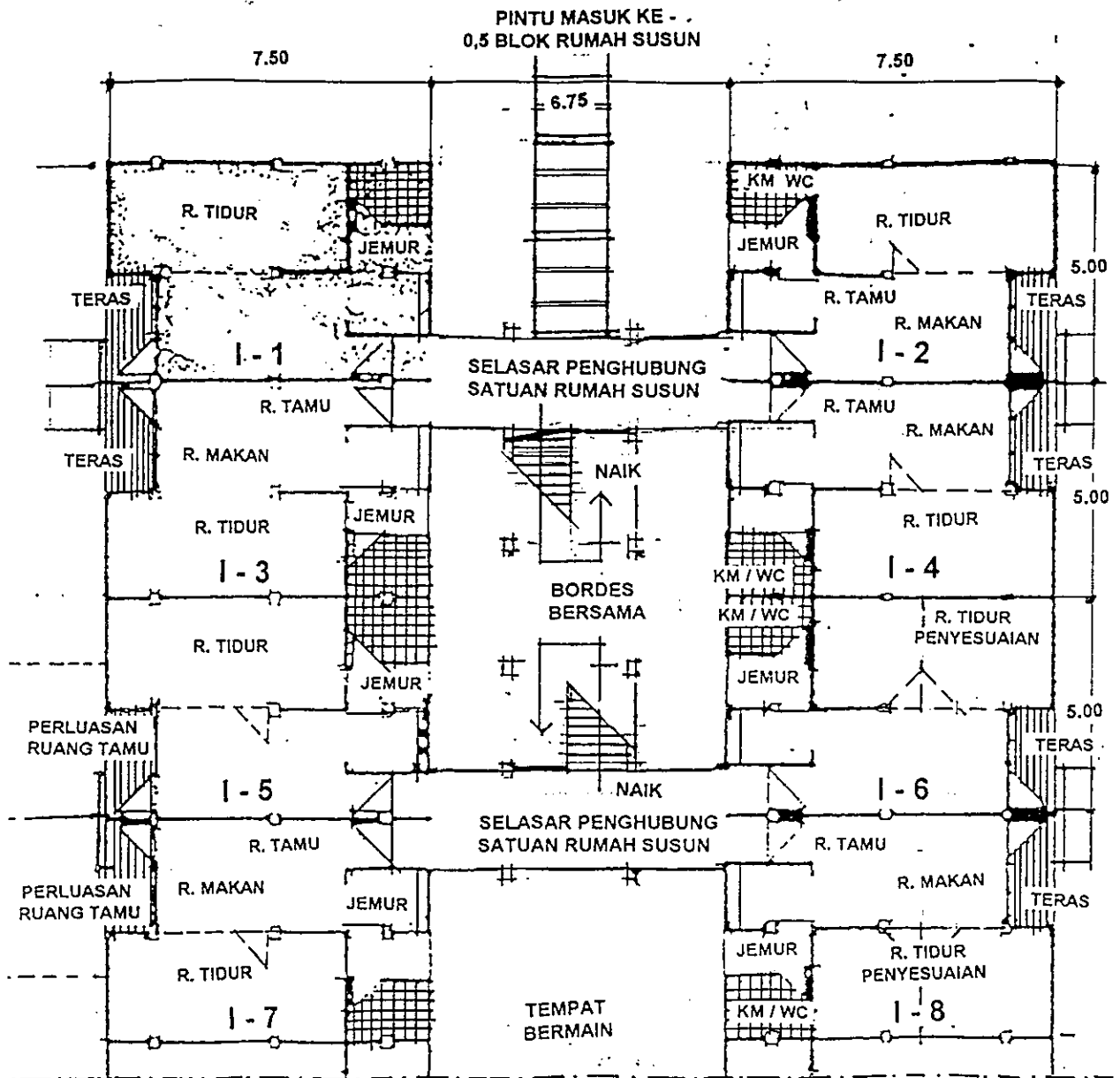
Semua satuan rumah susun *lantai - I berorientasi ke jalan penghubung antar blok bangunan*, sedangkan satuan rumah susun *lantai - II, III & IV berorientasi pada selasar dan tangga pengikat* antar satuan rumah susun. 1 blok bangunan F - 36 terdiri 16 satuan rumah susun setiap lantai yang terbagi pada 2 sisi tepinya, sehingga dalam 1 blok bangunan terdapat 64 satuan rumah susun. Pada setiap 8 satuan rumah susun atau 0,5 blok bangunan rumah susun dihubungkan oleh 2 selasar berukuran 3.00 x 2.30 yang berfungsi pula sebagai ruang bersama. 2 selasar ini dihubungkan oleh satu tangga sebagai pengikat.

Gambar 4.10
Denah 1 blok rumah susun F - 36 Menanggal, Surabaya
 Sumber : Perum Perumnas Cabang VI, Surabaya



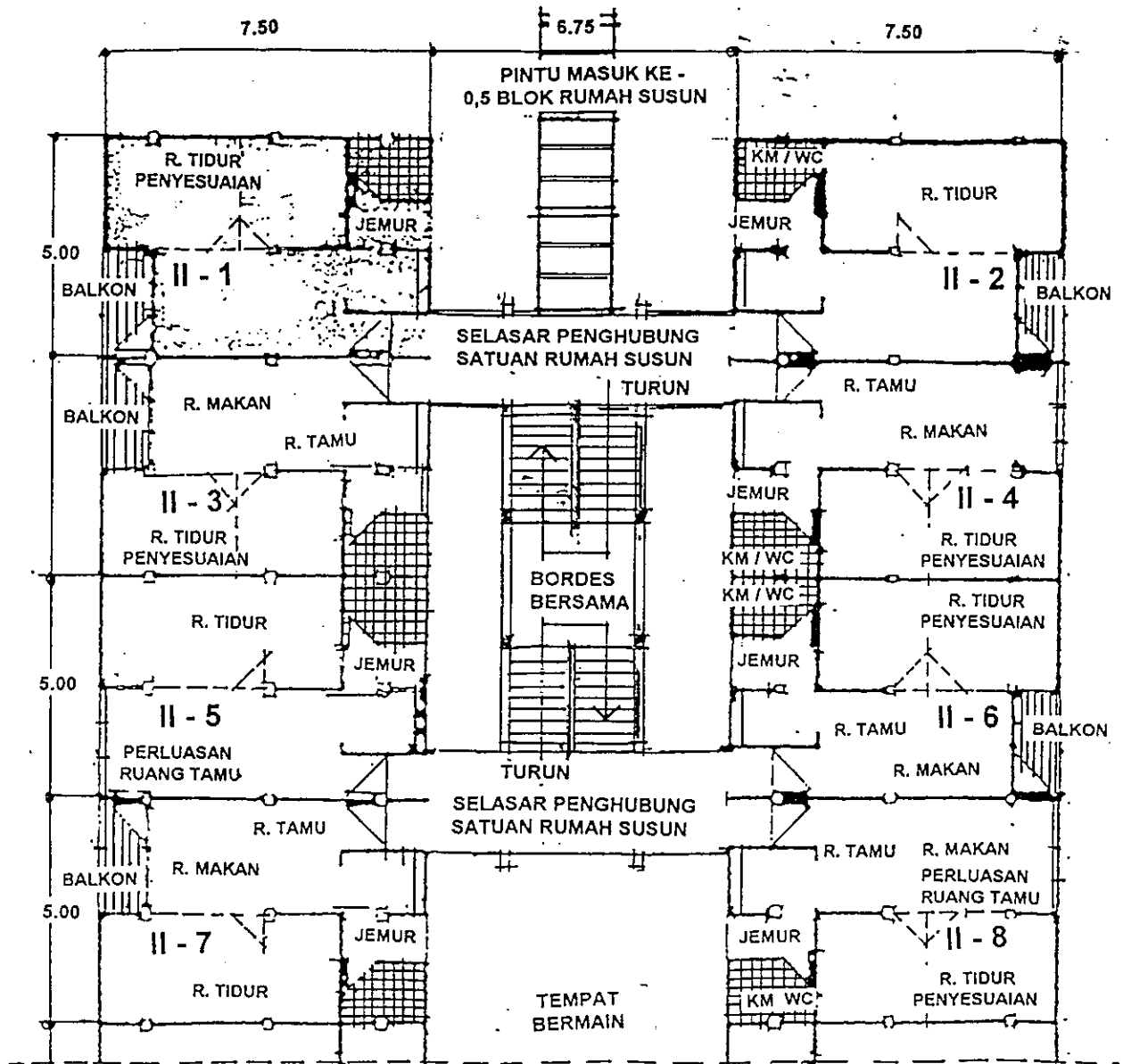
DENAH 1 BLOK RUMAH SUSUN 4 LANTAI
DENAH LANTAI - 1

Gambar 4.11
Denah lantai -1, 0,5 blok rumah susun F - 36 Menanggal, Surabaya
Terlihat 2 selasar & tangga penghubung
 Sumber : Perum Perumnas Cabang VI, Surabaya



DENAH 0,5 BLOK RUMAH SUSUN 4 LANTAI
(8 UNIT SATUAN RUMAH SUSUN F . 36)
TANGGA MASUK SEBAGAI PEMERSATU
DENAH LANTAI - 1

Gambar 4.12
Denah lantai - II, 0,5 blok rumah susun F - 36 Menanggal, Surabaya
Terlihat 2 selasar & tangga penghubung
 Sumber : Perum Perumnas Cabang VI, Surabaya



DENAH 0,5 BLOK RUMAH SUSUN 4 LANTAI
 (8 UNIT SATUAN RUMAH SUSUN F . 36)
 TANGGA MASUK SEBAGAI PEMERSATU
 DENAH LANTAI - 2

Satuan rumah susun lantai - I berorientasi ke jalan penghubung antar blok bangunan, sedangkan satuan rumah susun lantai - II, III & IV berorientasi pada selasar dan tangga pengikat antar satuan rumah susun. 1 blok bangunan F - 36 terdiri 16 satuan rumah susun setiap lantai yang terbagi pada 2 sisi tepinya, sehingga dalam 1 blok bangunan terdapat 64 satuan rumah susun. Pada setiap 8 satuan rumah susun atau 0,5 blok bangunan rumah susun dihubungkan oleh 2 selasar berukuran 3.00 x 2.30 yang berfungsi pula sebagai ruang bersama dan dihubungkan oleh satu tangga pengikat.

Dengan pola tata ruang seperti ini, yaitu tak adanya selasar didepan satuan rumah susun, selasar penghubung menjadi pula ruang imajiner bagi penghuni dalam memenuhi kekurangan ruangnya. Selasar penghubung *seolah - seolah* menjadi ruang tamu 4 satuan rumah susun disetiap lantai. Bordes tangga dengan luas hanya 2.75 x 2.75 menjadi tempat pertemuan dan kontak sosial 8 satuan rumah susun.

Di lantai - I dimana satuan rumah susun memiliki halaman seluas 5.00 x 3.00, bagi penghuni yang mampu dipakai sebagai perluasan ruang dan kebanyakan difungsikan sebagai ruang tamu. Perluasan ruang berada tepat didepan r. tamu lama dengan ukuran 2.50 x 3.00, dan lahan sisanya dipakai untuk lanskap. Dengan tidak adanya *pedoman pembangunan* penyesuaian bangunan justru mengakibatkan ketidak serasian sehingga timbul kesan *jelek dan tidak terencana*. Di lantai - I, di tengah 2 deret satuan rumah susun terdapat tempat bermain seluas 12.30 x 6.75 yang di rancang sebagai tempat bermain anak - anak dan kegiatan penghuni seperti pertemuan atau hajat kecil.

Tampilan bangunan merupakan *bangunan fungsional* dengan atap pelana dan selasar & tangga penghubung dengan atap datar beton. Pengolahan tampilan mengutamakan *pemeliharaan bangunan yang minimal*. Pada atap beton dimanfaatkan diletakan menara air untuk distribusi air bersih di masing - masing satuan rumah susun dibawahnya.

2.2.2. Satuan Rumah Susun

Hanya terdapat 1 tipe satuan rumah susun yaitu F - 36 yang berukuran 5.00 x 7.50. Berdasar pada perletakannya terdapat 2 perletakan satuan rumah susun yaitu : pertama, terletak *di lantai - I* yang mempunyai halaman seluas 5.00 x 3.00 dan menghadap ke jalan penghubung antar blok bangunan. Kedua terletak *di lantai - II, III & IV* yang menghadap ke selasar penghubung dan tangga pengikat. Setiap 8 satuan rumah susun

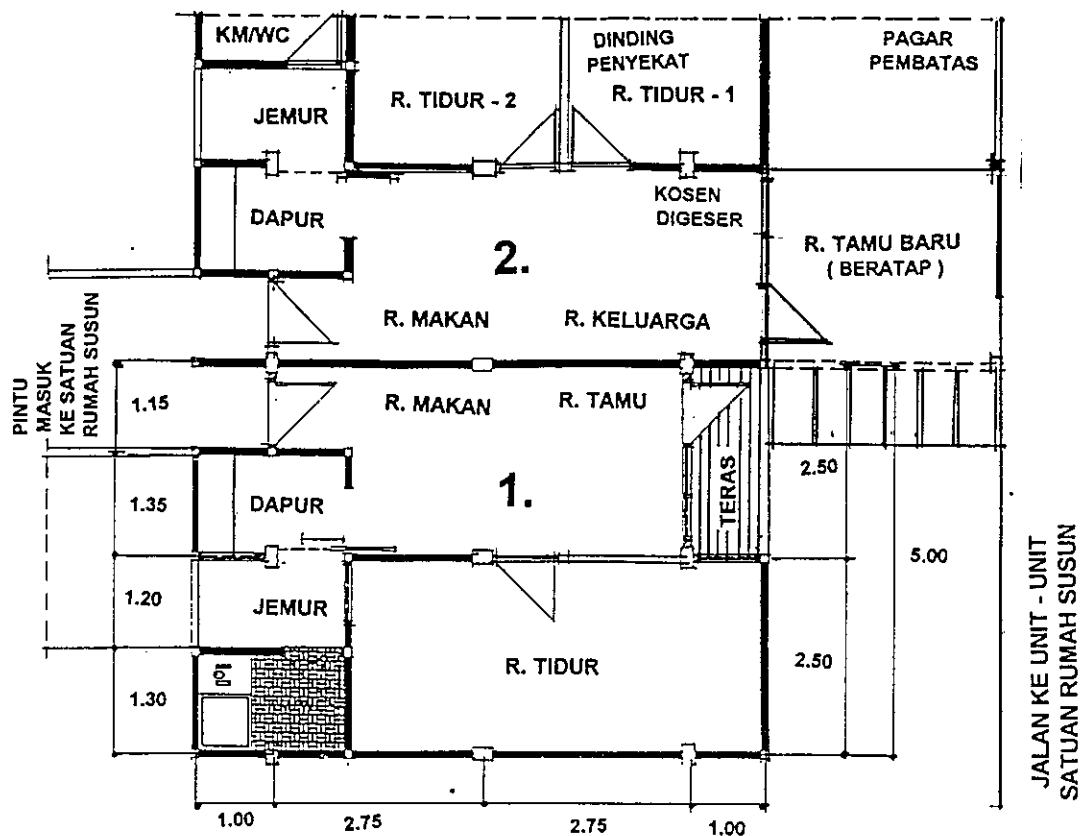
menghadap ke 2 selasar. Satuan rumah susun F - 36 terdiri dari 1 r. tamu & r. serbaguna berukuran 2.50 x 4.50, 1 r. tidur 2.50 x 5.50, 1 km / wc 1.30 x 2.00, tempat jemur 1.20 x 2.00, 1 dapur 1.35 x 2.00, 1 teras atau balkon di lantai - II, III & IV seluas 1.00 x 2.50 serta ruang perantara (introduction space) seluas 1.15 x 1.00. Dengan fasilitas seperti ini masing - masing rumah susun merupakan unit yang lengkap dan terpisah dengan penghuni yang lainnya. *Ruang tidur* di rancang untuk dapat dikembangkan sesuai perkembangan kebutuhan penghuni, dengan tembok pembatas yang tidak utuh, sehingga memudahkan perletakan pintu baik untuk 1 r. tidur atau untuk 2 r. tidur.

Untuk satuan rumah susun di lantai - I, dengan adanya halaman 5.00 x 3.00, oleh penghuni yang mampu dipakai sebagai perluasan ruang yaitu sebagai ruang tamu. Kosen utama pintu masuk di ruang tamu digeser rata dengan dinding depan sehingga r. tamu berfungsi sebagai r. keluarga dan r. makan tetap sebagai r. makan namun dengan luas total yang lebih besar yaitu menjadi 5.50 x 2.50. Untuk lantai - II, III & IV penyesuaian dilakukan juga pada r. makan dengan menggunakan balkon sebagai perluasan r. makan sehingga total luas r. tamu & r. makan menjadi 2.50 x 5.50. Oleh karena itu, balkon yang kebanyakan dipakai sebagai tempat jemur menjadi tidak ada dan tempat jemur kembali ditempat semula seperti yang direncanakan. Untuk r. tidur yang dirancang dengan luas 5.50 x 2.50, baik di lantai - I maupun di lantai - lantai diatasnya disesuaikan menjadi 2 r. tidur masing - masing seluas 3.00 x 2.50 & 2.50 x 2.50 yang diperuntukan untuk orang tua dan anak - anak. Pada penghuni yang memiliki lebih dari 1 satuan rumah susun dan berjejeran biasanya hanya menambah pintu penghubung di dinding, karena oleh Perum Perumnas Cabang VI penghuni dilarang membongkar bangunan.

Sinar matahari yang masuk cukup, hanya peranginan relatif kurang mengingat kecilnya lubang peranginan serta kurang tingginya plafon, padahal potensi angin cukup besar akibat jarak bangunan yang memenuhi syarat. Elemen estetis yang dijumpai pada satuan rumah susun berupa pengecatan dinding dengan warna sesuai pilihannya, penambahan nomor rumah dan elemen estetis, lampu yang berfungsi sebagai tengeran rumahnya. Elemen estetis banyak dijumpai didalam tata ruang untuk menambah kenyamanan dan keindahan hunian. Perubahan fasade depan juga tidak diperkenankan oleh pihak Perum Perumnas cabang VI sehingga membatasi penghuni menampilkan jati diri ataupun tengeran satuan rumah susunnya.

Wadah kegiatan di lantai - II, III & IV berada di 2 selasar penghubung. *Ruang tidur* di rancang untuk dapat dikembangkan sesuai perkembangan kebutuhan penghuni,

Gambar 4.13
Denah satuan rumah susun F - 36 Lt - 1, rumah susun Menanggal, Surabaya
 Sumber : Perum Perumnas Cabang VI, Surabaya



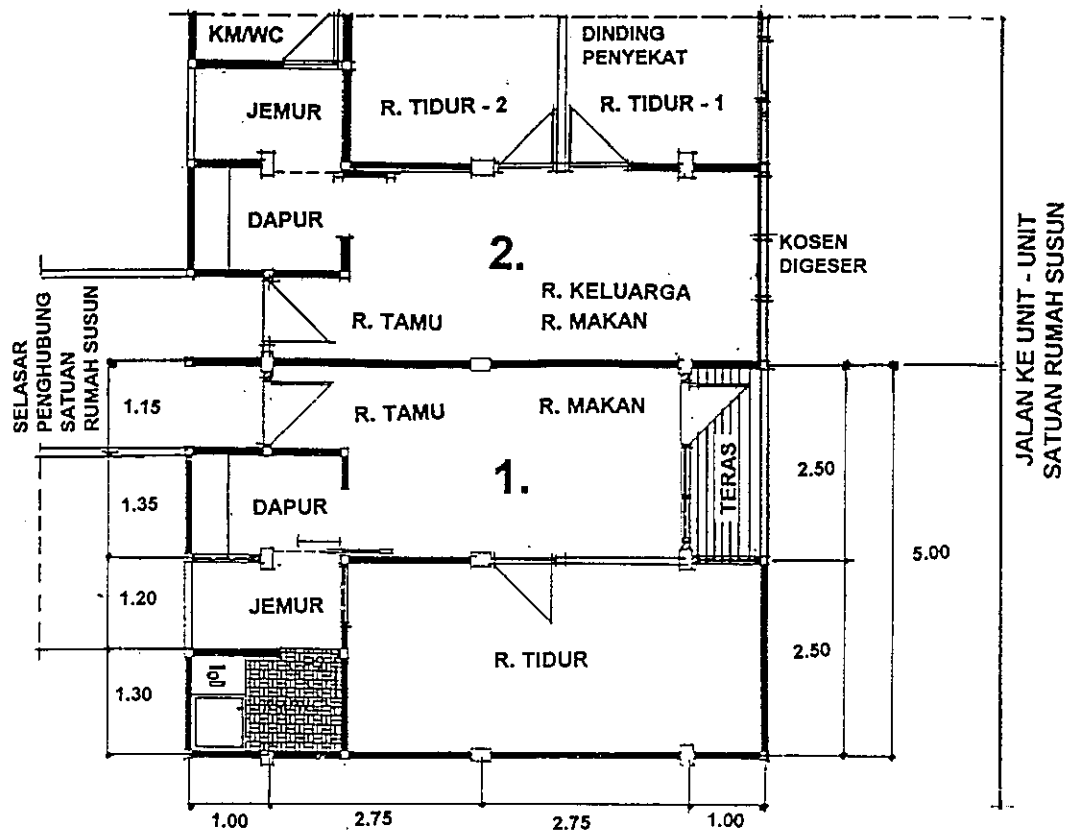
1. SATUAN RUMAH SUSUN STANDAR F . 36, Lt - 1

- LUAS 36 M2
- R. TAMU & R. MAKAN (2.50 X 4.50)
- 1 R. TIDUR (2.50 X 5.50)
- DAPUR, JEMUR & KM / WC
- TERAS

2. SATUAN RUMAH SUSUN PENYESUAIAN F . 36, Lt - 1

- LUAS 36 M2
- R. TAMU (BARU, PADA GSB BANGUNAN)
- R. KELUARGA (2.50 X 3.00)
- R. MAKAN (2.50 X 2.50)
- R. TIDUR - 1 (2.50 X 2.50)
- R. TIDUR - 2 (2.50 X 3.00)
- DAPUR, JEMUR & KM / WC TETAP

Gambar 4.14
Denah satuan rumah susun F - 36 Lt - 2, rumah susun Menanggal, Surabaya
 Sumber : Perum Perumnas Cabang VI, Surabaya



1. SATUAN RUMAH SUSUN STANDAR F . 36, Lt - 2

- LUAS 36 M2
- R. TAMU & R. MAKAN (2.50 X 4.50)
- 1 R. TIDUR (2.50 X 5.50)
- DAPUR, JEMUR & KM / WC
- BALKON

2. SATUAN RUMAH SUSUN PENYESUAIAN F . 36, Lt - 2

- LUAS 36 M2
- R. TAMU & R. MAKAN (BARU, 2.50 X 5.50)
- R. TIDUR - 1 (2.50 X 2.50)
- R. TIDUR - 2 (2.50 X 3.00)
- DAPUR, JEMUR & KM / WC TETAP
- BALKON, HILANG
- SELASAR PENGHUBUNG SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI RUANG KOMUNAL

dengan tembok pembatas yang tidak utuh, sehingga memudahkan perletakan pintu baik untuk 1 r. tidur atau untuk 2 r. tidur. Tempat jemur merupakan ruang perluasan untuk memenuhi kebutuhan akan ruang. Utilitas seperti listrik air bersih, telepon umum dll yang ada dapat melayani dengan baik kebutuhan - kebutuhan penghuni. Setiap satuan rumah susun dilengkapi dengan listrik 450 watt, air bersih PAM masing - masing dengan meter tersendiri, dimana biayanya ditanggung penghuni masing - masing.

Perincian jumlah satuan rumah susun di setiap blok bangunan dapat terlihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 4.07
Jumlah satuan rumah susun F - 36 pada rumah susun Menanggal, Surabaya
 Sumber : Data Monografi RW Menanggal, Oktober 1997

BLOK	Lt - I	Lt - II	Lt - III	Lt - IV	JUMLAH
	F - 36	F - 36	F - 36	F - 36	
9	16	16	16	16	64
12	16	16	16	16	64
14	16	16	16	16	64
16	16	16	16	16	64
18	16	16	16	16	64
63	16	16	16	16	64
65	16	16	16	16	64
67	16	16	16	16	64
69	16	16	16	16	64
	144	144	144	144	576

2.3. PENGHUNI

Penghuni rumah susun Menanggal *beragam asal usulnya* mengingat penghuni adalah pembeli yang memenuhi persyaratan BTN. Pihak Perum Perumnas Cabang VI selaku real estate menargetkan bahwa pembeli terutama adalah pegawai negeri, anggota ABRI, pegawai swasta dengan penghasilan tetap serta memiliki tingkat pendidikan tertentu, karena diharapkan penghuni rumah susun Menanggal adalah *pelopor dalam menghuni rumah susun*. Pada awal pemilikan setiap 1 satuan rumah susun harus dihuni oleh 1 keluarga, namun sekarang terdapat beberapa Kepala Keluarga (KK) yang memiliki lebih 1 satuan rumah susun, sehingga jumlah satuan rumah susun tidak sesuai dengan

jumlah KK yang menghuni. Jumlah penghuni rumah susun Menanggal adalah 2.496 jiwa, yang terdiri dari 553 Kepala Keluarga dan terinci seperti pada Tabel 4.08.

Tabel 4.08
Jumlah penghuni rumah susun Menanggal, Surabaya
 Sumber : Data Monografi RW Menanggal, Oktober 1997

BLOK BANGUNAN	KEPALA KELUARGA	LAKI - LAKI	PEREMPUAN	JUMLAH	%
9	63	139	147	286	11,46
12	61	133	141	274	10,97
14	59	131	125	256	10,26
16	60	127	134	261	10,45
18	59	132	136	268	10,74
63	64	143	149	292	11,70
65	61	135	144	279	11,18
67	64	151	146	297	11,90
69	62	143	140	283	11,34
Jumlah	553	1.234	1.262	2.496	100,0

Penghuni rumah susun Menanggal berdasar pada jenis pekerjaanya terinci pada tabel 4.09.

Tabel 4.09
Jumlah kepala keluarga rumah susun Menanggal, Surabaya
menurut jenis pekerjaan
 Sumber : Data Monografi RW Sombo, 1997

JENIS PEKERJAAN	JUMLAH	%
1. Pegawai Negeri / ABRI Pensiunan	165	29,84
2. BUMN (Badan Usaha Milik Negara)	99	17,90
3. Swasta / Wiraswasta	278	50,27
4. Lain - lain	11	1,99
J u m l a h	553	100,00

Sekarang sebagian besar penghuni rumah susun Sombo termasuk golongan masyarakat menengah atau dalam penelitian ini *golongan sederhana atas* yaitu yang berpenghasilan diatas Rp. 350.000,- . Golongan inipun dahulu pada saat menghuni

pertama sebagian besar adalah golongan berpenghasilan sederhana. Karena tingkat pendidikannya, sekarang meningkat tingkat penghasilannya. Dari hasil wawancara dengan Bpk. Drs. Wiel Soelegianto, Ketua RW Menanggal golongan ini diperkirakan \pm 50% dari seluruh KK. Golongan berpenghasilan antara Rp. 250.000,- - Rp. 350.000,- yang dalam penelitian ini disebut *golongan sederhana menengah* dan berjumlah lebih kurang 35% atau \pm 193 KK. Yang berpenghasilan diatas sederhana atas atau diperkirakan lebih dari Rp. 1.000.000,- lebih kurang 15% atau \pm 82 KK.

Dalam hubungan dengan satuan rumah susun yang dihuninya, ternyata *golongan sederhana atas* sebagian besar berpendidikan sarjana bahkan magister, atau wiraswasta sukses memiliki lebih dari 1 unit satuan rumah susun dengan kualitas rumah yang baik. Sedangkan yang berpenghasilan *sederhana menengah*, berpendidikan perguruan tinggi, tata ruang dan perabot rumah tinggalnya cukup baik bahkan terdapat beberapa elemen estetis, untuk menunjukkan jatidirinya. Meskipun rumah yang dihuni hanya 1 satuan rumah susun namun terlihat perabot rumah tangganya merupakan barang - barang berkualitas. Kepadatan penghuni pada kedua golongan tersebut rata - rata rendah, karena melakukan penyesuaian ruang. Untuk masyarakat *golongan sederhana rendah* satuan rumah susunnya kebanyakan tetap, terdapat sedikit penyesuaian ruang didalam satuan rumah susunnya. Diluar banyak memanfaatkan selasar penghubung untuk perluasan kebutuhan ruangnya. Golongan ini kebanyakan berpendidikan SMU dan perabot rumah tangga yang dimiliki memenuhi syarat kuantitas.

Karena *beragamnya asal - usulnya dan latar belakang kehidupannya*, pada mulanya tata kehidupan penghuni rumah susun Menanggal terasa kurang harmonis dan guyub. Dengan mulai terbentuknya RT disetiap blok bangunan serta terbentuknya RW untuk seluruh penghuni rumah susun Menanggal, secara bertahap terdapat keguyuban dan hubungan antar tetangga dengan lebih baik. Meskipun berasal dari beragam latar belakang, namun lebih dari 65% penghuni adalah dari *suku Jawa* sehingga hal ini merupakan salah faktor yang menentukan meningkatnya keguyuban dan hubungan antar penghuni karena adanya persamaan tradisi dan kebiasaan - kebiasaan.

Dengan adanya *tingkat kesejahteraan yang hampir sama*, serta sebagian besar merupakan *karyawan* baik pegawai negeri / ABRI maupun karyawan swasta, merupakan pula faktor perekat hubungan antar penghuni. Dengan adanya *kegiatan RT dan kegiatan - kegiatan ritual* bersama - sama seperti : arisan RT baik bapak - bapak maupun ibu - ibu PKK, pengajian, doa bersama merupakan faktor pendorong keguyuban sesama penghuni

pula. Faktor lain yang berpengaruh meningkatkan hubungan antar penghuni adalah adanya *paguyuban pengelola rumah susun* di setiap blok bangunan serta adanya *fasilitas sosial* seperti lapangan tenis, lapangan terbuka yang banyak digunakan oleh penghuni baik para orang tua, remaja maupun anak - anak. Dengan fasilitas sosial tersebut, maka frekuensi hubungan antar tetangga semakin meningkat.

Terhadap *gangguan kriminalitas* kebanyakan penghuni memberikan perhatian yang serius. Hal ini disebabkan kebanyakan anak- anak bersekolah sehingga pada saat orang tua bekerja praktis tak ada anggota keluarga yang menjaga. Oleh karena itu pada lantai - I, diujung diantara 2 deretan satuan rumah susun didepan tangga dibuat gapura lengkap dengan pintu masuknya yang di malam hari pintu masuk ini dikunci. Hanya penghuni blok bangunan itu dan orang yang dikenal yang diperkenankan masuk ke blok bangunan. Untuk penghuni di lantai - I dan seluruh lingkungan rumah susun Menanggal keamanan dikelola oleh RW dengan penjagaan dengan dibantu hansip dari kelurahan. Dalam hubungannya dengan keamanan, penghuni menginginkan jumlah lantai adalah 3, sehingga penghuni tidak capai terutama bagi orang tua.

Menurut Bpk. Drs. Wiel Soelegianto, Ketua RW Menanggal, diperkirakan $\pm 20\%$ penghuni berpendidikan Sarjana dan Magister dari berbagai bidang. Lebih kurang 45% penghuni berpendidikan perguruan tinggi dan banyak yang bergelar Sarjana Muda, sedangkan selebihnya atau $\pm 35\%$ berpendidikan minimal SMU atau SMA pada waktu itu. Terutama yang muda dimana sekarang berpendidikan SMU banyak yang mengambil kuliah baik di perguruan tinggi maupun di Universitas Terbuka. Oleh karena itu dengan tingginya tingkat pendidikan penghuni, berpengaruh pada meningkatnya tingkat kesejahteraan penghuni dan pola kehidupan bertetangga.

2.4. KEPADATAN BANGUNAN

Kepadatan penghuni di semua blok bangunan rumah susun Menanggal hampir sama yaitu *diatas 8M2 / penghuni* kecuali di blok 63 dan blok 67, dimana blok itu setiap penghuni menghuni 1 satuan rumah susun F - 36 dengan setiap kepala keluarga (KK) mempunyai 4,5 jiwa - 5 jiwa. Sebaliknya di blok 14 terdapat 5 satuan rumah susun yang dibeli tetangga disebelahnya dengan setiap KK mempunyai \pm penghuni, sehingga kepadatan di blok 14 paling rendah. Dengan kebanyakan penghuni yang melakukan penyesuaian ruang yaitu dengan merubah fungsi balkon sehingga terdapat penambahan

kepadatan diatas 8M2 berarti *didas syarat rumah Keluarga Sejahtera II atau diatas standar pemerintah 7 M2 (Johan Silas, 1996 : 10)*.

Rincian kepadatan penghuni pada setiap blok bangunan seperti tersaji pada Tabel 4.10

Tabel 4.10
Kepadatan penghuni pada blok bangunan
rumah susun Sombo, Surabaya
Sumber : Data Monografi RW Sombo

BLOK BANGUNAN	JUMLAH SATUAN RUMAH SUSUN / PEMILIK	LUAS SATUAN RUMAH SUSUN / M2	JUMLAH KK	JUMLAH PENGHUNI	KEPADATAN Penghuni / M2
9	64 / 63	2.304	63	286	8.05
12	64 / 61	2.304	61	274	8.41
14	64 / 59	2.304	59	256	9.00
16	64 / 60	2.304	60	261	8.82
18	64 / 59	2.304	59	268	8.59
63	64 / 64	2.304	64	292	7.89
65	64 / 61	2.304	61	279	8.26
67	64 / 64	2.304	64	297	7.76
69	64 / 62	2.304	62	283	8.14
Jumlah	576 / 553	21.736	553	2.496	8.70

Dengan sedikitnya *ruang - ruang imajiner* maka tataguna ruang - ruang satuan rumah susun sesuai dengan konsep perancangan. Disamping itu kegiatan keluarga seperti : bekerja, beristirahat, berkomunikasi sesama anggota keluarga dll dapat berlangsung dengan baik didalam satuan rumah susun.

Rincian kepadatan penghuni pada setiap blok bangunan disajikan pada Tabel 4.11.

Tabel 4.11
Kepadatan penghuni setiap blok bangunan
rumah susun Sombo, Surabaya
Sumber : Data Monografi RW Sombo

1. Kepadatan penghuni di Blok - 9

LANTAI BLOK BANG.	LUAS LANTAI / M2	JUMLAH PENGHUNI / KK	KEPADATAN Penghuni / M2
I	576	67 / 15	8.60
II	576	73 / 16	7.89
III	576	72 / 16	8.00
IV	576	74 / 16	7.78
Jumlah	2.304	286 / 63	8.05

2. Kepadatan penghuni di Blok - 12

LANTAI BLOK BANG.	LUAS LANTAI / M2	JUMLAH PENGHUNI / KK	KEPADATAN Penghuni / M2
I	576	68 / 15	8.47
II	576	71 / 16	8.11
III	576	67 / 15	8.60
IV	576	68 / 15	8.47
Jumlah	2.304	274 / 61	8.41

3. Kepadatan penghuni di Blok - 14

LANTAI BLOK BANG.	LUAS LANTAI / M2	JUMLAH PENGHUNI / KK	KEPADATAN Penghuni / M2
I	576	65 / 15	8.86
II	576	61 / 14	9.44
III	576	66 / 15	8.72
IV	576	64 / 15	9.00
Jumlah	2.304	256 / 59	9.00

4. Kepadatan penghuni di Blok - 16

LANTAI BLOK BANG.	LUAS LANTAI / M2	JUMLAH PENGHUNI / KK	KEPADATAN Penghuni / M2
I	576	60 / 14	9.60
II	576	65 / 15	8.86
III	576	66 / 15	8.72
IV	576	70 / 16	8.23
Jumlah	2.304	261 / 60	8.82

5. Kepadatan penghuni di Blok - 18

LANTAI BLOK BANG.	LUAS LANTAI / M2	JUMLAH PENGHUNI / KK	KEPADATAN Penghuni / M2
I	576	67 / 15	8.60
II	576	64 / 14	9.00
III	576	68 / 15	8.47
IV	576	69 / 15	8.34
Jumlah	2.304	268 / 59	8.59

6. Kepadatan penghuni di Blok - 63

LANTAI BLOK BANG.	LUAS LANTAI / M2	JUMLAH PENGHUNI / KK	KEPADATAN Penghuni / M2
I	576	71 / 16	8.11
II	576	74 / 16	7.78
III	576	72 / 16	8.00
IV	576	75 / 16	7.68
Jumlah	2.304	292 / 64	7.89

7. Kepadatan penghuni di Blok - 65

LANTAI BLOK BANG.	LUAS LANTAI / M2	JUMLAH PENGHUNI / KK	KEPADATAN Penghuni / M2
I	576	68 / 15	8.47
II	576	71 / 15	8.11
III	576	67 / 15	8.60
IV	576	73 / 16	7.90
Jumlah	2.304	279 / 61	8.26

8. Kepadatan penghuni di Blok - 67

LANTAI BLOK BANG.	LUAS LANTAI / M2	JUMLAH PENGHUNI / KK	KEPADATAN Penghuni / M2
I	576	72 / 16	8.00
II	576	74 / 16	7.78
III	576	74 / 16	7.78
IV	576	77 / 16	7.48
Jumlah	2.304	297 / 64	7.76

9. Kepadatan penghuni di Blok - 69

LANTAI BLOK BANG.	LUAS LANTAI / M2	JUMLAH PENGHUNI / KK	KEPADATAN Penghuni / M2
I	576	72 / 16	8.00
II	576	68 / 15	8.47
III	576	69 / 15	8.34
IV	576	74 / 16	7.78
Jumlah	2.304	283 / 62	8.14

BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

V . 1. PROSES PERANCANGAN ARSITEKTUR

Tujuan perancangan adalah mempertemukan semua kebutuhan, aspirasi keindahan pengguna bangunan pada suatu tapak atau lingkungan. Banyak cara dalam melakukan proses perancangan arsitektur. James J. Sweeney & Josep L. Sert (dalam Johnson, P : 1994) mengatakan bahwa *perancangan arsitektur tak dapat dipisahkan dari kehidupan sosial penghuninya*, sehingga karya arsitektur sebagai hasil perancangan arsitektur akan mampu meningkatkan kesejahteraan penghuninya.

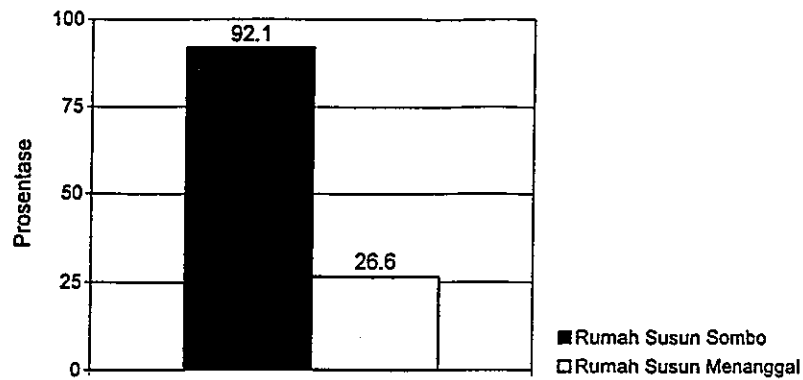
Secara lebih terinci proses perancangan yang diamati dalam penelitian ini meliputi : *ke ikut sertaan penghuni* dalam proses perancangan, *keuntungan* perancangan partisipatif dan penggunaan *koordinasi modular*.

1.1. KE IKUT SERTAAN PENGHUNI DALAM PROSES PERANCANGAN

Keikut sertaan penghuni secara aktif dalam proses perancangan merupakan salah syarat dalam perancangan partisipatif. Dengan ke ikut sertaan penghuni ini akan diperoleh *keharmonisan arsitektur* yaitu harmonis antara kebutuhan pengguna dan keunikan arsitektur masyarakat disekitarnya, sehingga hasil rancangan *mencerminkan waktu, mempunyai makna, mencerminkan pemikiran arsiteknya* serta mampu *mengakomodasi kebutuhan penghuni* yang dinamis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa di rumah susun Sombo 129 responden (92,1%, N=140) menyatakan diikutkan dalam proses perancangan dan sisanya 11 reseponden (7,9%) tidak menjawab. Keikut sertaan penghuni melalui *perwakilan penghuni* yang disepakati oleh pengurus RW dan warga. Wakil yang ditunjuk mewakili penghuni adalah 7 orang yaitu ketua RW, 1 pengurus RW yang juga sesepuh masyarakat, 3 tokoh tetua masyarakat yakni ulama serta 2 ketua RT yang ditunjuk. Wakil penghuni inilah yang melakukan pembicaraan tentang perancangan, pelaksanaan serta tata cara penghunian dengan team perancang dari Jurusan Arsitektur ITS, Pemda Dati II Kotamadia Surabaya (KMS) selaku penyelenggara.

Diagram 5.01
Kehadiran penghuni dalam
rapat - rapat tentang perancangan

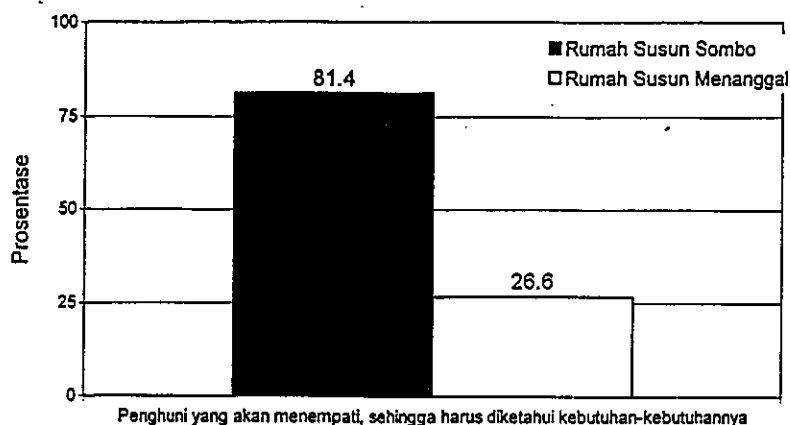


Dalam pertemuan - pertemuan antara penghuni dengan wakil penghuni, penghuni aktif menghadiri dan menyampaikan usulan kebutuhannya, karena *penghuni yang akan menempati rumah susun sehingga harus diketahui kebutuhan - kebutuhannya* oleh arsitek perancang. Alasan ini dipilih oleh 114 responden (81,4%) sedangkan 15 responden (10,7%) menghadiri pertemuan karena untuk menarik hati penghuni agar penghuni menyetujui pembangunan rumah susun. Dari wawancara ternyata penghuni menyatakan rumah adalah *kebutuhan yang sangat mendasar, serta mereka merasa di manusiakan (di uwongke)*, sehingga mereka *meluangkan waktu untuk menghadiri pertemuan*. Dalam pertemuan antara wakil penghuni dengan pihak perancang dan penyelenggara hanya 3 x, sehingga penghuni merasa kecewa tidak seperti pengalaman di rumah susun Dupak, Bangunharjo pertemuan dilakukan sebanyak 21 x barulah mendapatkan kesepakatan tentang perancangan seperti : *luasan satuan rumah susun, tampilan rumah susun, tata cara pembagian satuan rumah susun dll*.

Aspirasi penghuni Sombo terutama adalah menginginkan : *luasan satuan rumah susun yang lebih luas, pola lingkungan kampung dengan ruang publik sebagai pusat kegiatan penghuni* dipertahankan. Disamping itu dalam menentukan luasan satuan rumah susun, janganlah menggunakan *pertimbangan kemampuan (affordability) penghuni sebagai pertimbangan utama*, karena akan diperoleh luasan rumah susun yang kecil. Agar dipertimbangkan pula *kebutuhan dan jumlah penghuni yang menempati*, serta penggunaan bahan bangunan yang murah namun berkualitas. Dengan luasan rumah

susun yang kecil, hidup di bangunan bertingkat akan mengakibatkan *ketidak nyaman dalam menghuni*.

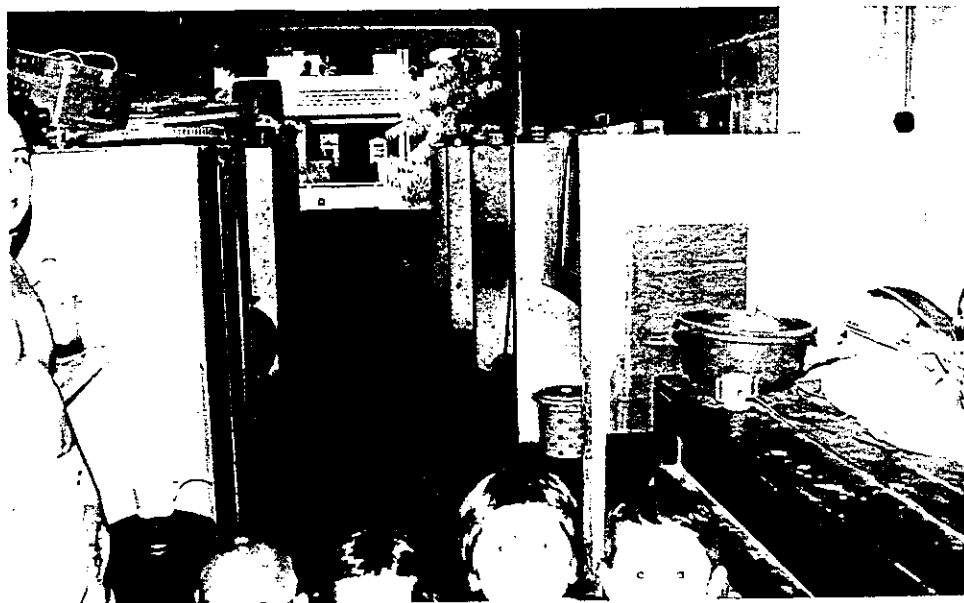
Diagram 5.02
Alasan penghuni menghadiri
rapat - rapat perancangan



Sedangkan di rumah susun Menanggal yang dirancang dengan *top down* jika ada pertemuan - pertemuan untuk membahas perancangan, hanya 32 responden (26,6%, N=120) yang menyatakan hadir. Sisanya sebanyak 79 responden (65,9%) menyatakan tidak dapat hadir dan sisanya 9 responden (7,5%) tidak menjawab. Responden yang tidak hadir karena sibuk bekerja atau kegiatan lain yang harus dilaksanakan dan menurutnya terdapat *profesional yang lebih ahli* dalam merancang. Mereka menyatakan dalam memilih rumah susun pertimbangan - pertimbangan yang dipergunakan adalah : *harga rumah susun, lokasi, satuan rumah susun baik mengenai luasan, tata ruang serta tingkat KPR*. Dan mereka memilih rumah susun Menanggal karena : lokasi (dekat dengan kota), satuan rumah susun (cukup luas, mudah dikembangkan), harga yang pantas dan kepemilikannya adalah Hak Milik .

Keinginan penghuni adalah diperkenalkannya untuk *merubah tata ruang dalam satuan rumah susun*, terutama yang memiliki lebih dari 1 unit, menyempurnakan fasade satuan rumah susun untuk menyadi tengeran rumahnya serta *Pedoman Penyesuaian Bangunan* agar ketertiban dan keindahan lingkungan rumah susun tetap terjamin. Juga agar pengelolaan lingkungan agar ditingkatkan, karena lingkungan yang baik akan meningkatkan nilai lingkungan rumah susun.

Gambar 5.01
Km / wc dan Dapur berkelompok
Rumah susun Sombo, Surabaya

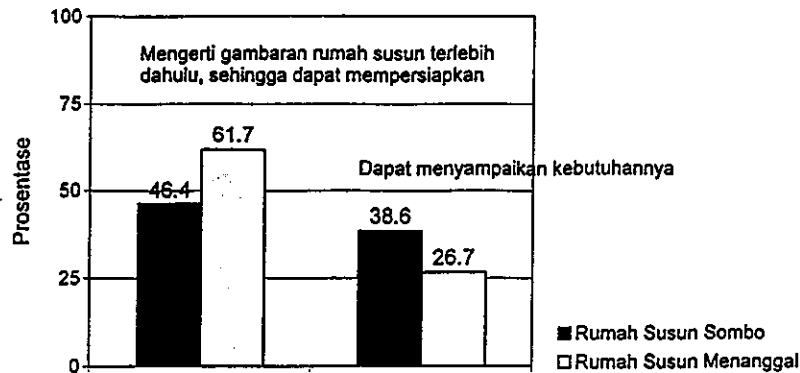


Km / wc dan Dapur bersama yang dirancang sesuai permintaan kebutuhan penghuni yang mengutamakan keguyuban dalam hubungan antar penghuni. Dalam proses bermukim, ternyata kebutuhan ini tak seluruhnya sesuai dengan kegiatan sehari - hari, km / wc digunakan dengan baik, dapur berubah menjadi gudang. Arsitek harus mampu merumuskan kebutuhan penghuni dengan baik.

1.2. KEUNTUNGAN PERANCANGAN PARTISIPATIF

Tentang alasan keuntungan yang diperoleh penghuni ikut aktif dalam perancangan partisipatif terlihat pada diagram 5.03

Diagram 5.03
Alasan penghuni setuju perancangan partisipatif



65 responden (46,4%, N=140) menyatakan bahwa keuntungan diikutsertakan dalam perancangan partisipatif karena dapat mengerti *gambaran rumah susun terlebih dahulu*, sedangkan 54 responden (38,6%) lainnya menyatakan dapat menyampaikan kebutuhan penghuni pada arsitek dengan harapan paling tidak sebagian kebutuhan - kebutuhan itu dapat dipenuhi. Dengan melihat alasan keuntungan yang didapat diatas yaitu total 119 responden (85%, N=140) hakekatnya adalah hampir sama yaitu : bahwa *penghuni menginginkan kebutuhan - kebutuhannya diketahui, dirumuskan dan di terjemahkan dalam rancangan arsitektur*. Imajinasi kebutuhan & keinginannya apakah dapat terealisasi. Jika dihubungkan dengan tingkat pendidikannya dimana sebagian besar penghuni rumah susun Sombo berpendidikan Sekolah Dasar, maka komunikasi yang baik bagi mereka adalah *gambar arsitektur & perspektif*, karena lebih mudah dimengerti dan dipahami.

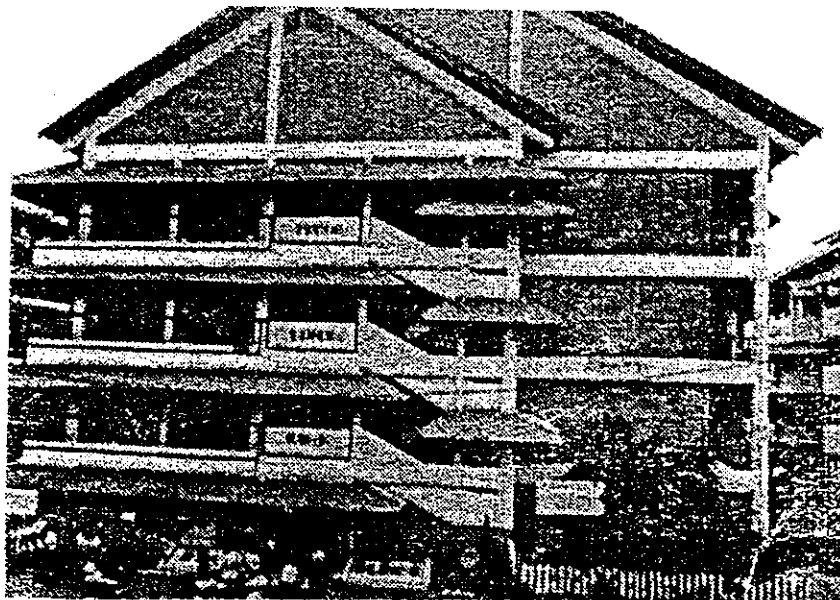
Keuntungan lain dari perancangan partisipatif adalah : bahwa penghuni lebih memiliki *rasa memiliki (rasa handarbeni)* dimana rasa kepemilikan mempunyai pengaruh yang besar dalam pengelolaan dan pemeliharaan lingkungan rumah susun, karena dengan kemampuan ekonomi terbatas pengelolaan & pemeliharaan lebih tergantung pada *kebersamaan, gotong royong antar penghuni*. Keuntungan selanjutnya adalah

memudahkan bagi arsitek untuk mengetahui dan *menentukan prioritas kebutuhan - kebutuhan penghuni*, karena dengan kemampuan yang terbatas akan memudahkan arsitek dalam mengambil keputusan perancangan yaitu sesuai dengan kebutuhan & keinginannya. *Penghuni akan mengetahui bahwa dengan kemampuan yang dimilikinya akan diperoleh ruang yang sesuai*. Dengan mengetahui gambaran rumahnya terlebih dahulu akan mengurangi adanya *goncangan budaya (cultural shock)*, lebih - lebih jika dilakukan peninjauan ke obyek yang sama sehingga penghuni mempunyai gambaran yang nyata terlebih dahulu. Bentuk ke ikut sertaan penghuni dalam proses perancangan, 66 responden (47,1%, N=140) menyatakan agar diwakili oleh *wakil penghuni* yang dipilih penghuni, 56 responden (40,0%) agar diwakili oleh *wakil penghuni bersama - sama dengan pengurus wilayah* sedangkan 18 responden (12,9%) menyatakan terserah. Dengan hasil ini terlihat bahwa *peran tokoh masyarakat menduduki tempat pertama* dalam mewakili kepentingan penghuni untuk berhubungan dengan pihak lain, barulah mempercayai pejabat wilayah atau perangkat kelurahan.

Di rumah susun Menanggal jumlah total responden yang memilih dapat mengerti gambar rumah susun terlebih dahulu atau dapat menyampaikan kebutuhan - kebutuhannya, adalah 106 responden (88,4%, N=120), menyatakan bahwa yang paling diharapkan adalah *hasil akhir perancangan dan kemungkinan - kemungkinan adanya penyesuaian ruang*. Responden ini menyatakan bahwa yang penting *bukan proses perancangannya* tetapi lebih pada *hasil akhir dan kemungkinan - kemungkinan penyesuaian ruang*. Hal ini disebabkan karena responden sibuk dengan pekerjaan dan kegiatan - kegiatan lainnya, sehingga mereka lebih *para profesional* serta lebih *berorientasi pada hasil akhir rancangan*. Terhadap adanya pola hidup baru di rumah susun, responden rumah susun Menanggal menyatakan bahwa karena tingkat pendidikan, penghasilan serta pengalamannya responden sudah dapat mengerti bagaimana bermukim di rumah susun.

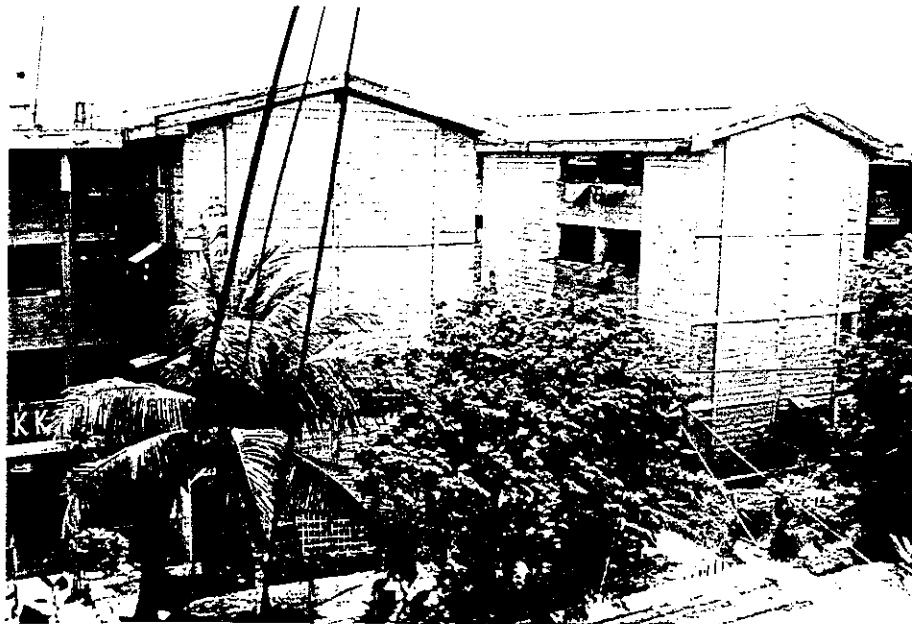
Tentang bentuk keikut sertaan dalam perancangan 65 responden rumah susun Menanggal (54,7%, N=120) menyatakan menyetujui bentuk perwakilan penghuni, 42 responden (35%) menyatakan menyetujui bentuk *perwakilan penghuni dan pejabat setempat* dan sisanya 13 responden menyatakan terserah. Di rumah susun dengan penghuni yang berpendidikan tinggi, tingkat kesejahteraan yang tinggi ternyata *lebih mempercayai tokoh masyarakat* (termasuk didalamnya ketua RW atau ketua RT) atau *para profesional* dibidangnya.

Gambar 5.02
Tampilan rumah susun Sombo, Surabaya
Keluaran perancangan dengan proses perancangan partisipatif



Tampilan rumah susun yang dirancang sesuai dengan permintaan penghuni, sesuai dengan rumah dan pola perkampungan lamanya. *Penghuni bangga akan rumah susunnya* meskipun membawa konsekuensi pemeliharaan yang menjadi lebih mahal. Arsitek berhasil merumuskan dan merancang tampilan rumah susun sesuai kebutuhan penghuni.

Gambar 5.03
Tampilan rumah susun Menanggal, Surabaya
Keluaran perancangan tanpa proses perancangan partisipatif

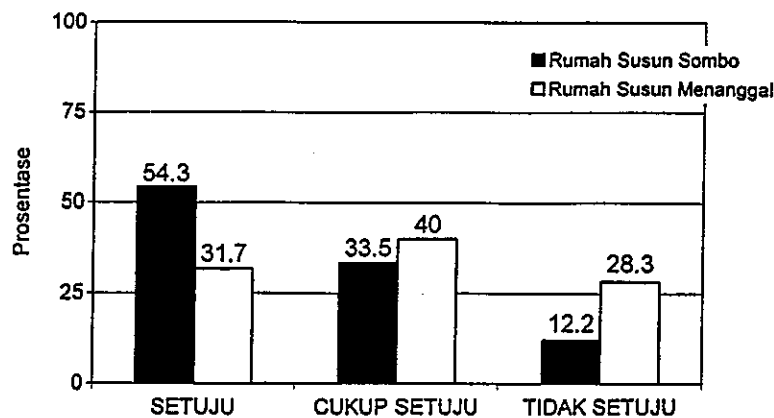


Tampilan rumah susun yang *sekedar fungsional* , dirancang dengan *konsep keterjangkauan / ekonomi*. Penghuni merasa tidak bangga dengan tampilan ini, namun karena harga yang pantas, tata ruang yang cukup luas, lokasi strategis, fasilitas sosial yang lengkap menjadi daya tarik penghuni. Arsitek bekerja sesuai dengan tujuan perancangan pemilik, namun kurang mampu merumuskan kebutuhan estetis penghuni.

1.3. KOORDINASI MODULAR

Penggunaan Koordinasi Modular yang dianjurkan pemerintah terutama untuk membangun rumah sederhana dalam upaya *untuk menekan harga jual serta waktu pembangunan yang lebih cepat*, pandangan responden di rumah susun Sombo dan rumah susun Menanggal tersaji pada diagram 5.04

Diagram 5.04
Pandangan penghuni terhadap
penggunaan Koordinasi Modular



Di rumah susun Sombo, responden yang menyatakan setuju ternyata berpenghasilan sederhana, sehingga keterjangkauan menjadi pertimbangan utama dalam memilih rumah. Responden ini berharap dengan *harga yang sama akan dapat diperoleh luasan satuan rumah susun yang lebih luas*. Sedangkan yang menyatakan cukup setuju, responden ini berpenghasilan sederhana menengah dan memiliki pendidikan minimal SMP, sehingga mereka menginginkan rumah susun yang murah dan cukup luas. Pada kedua responden ini *luasan satuan rumah susun menjadi pertimbangan utama dalam memilih rumah susun*. 17 responden yang menyatakan tidak setuju, ternyata mereka adalah penghuni yang berpenghasilan sederhana atas dan berpandangan dengan koordinasi modular rumah susun akan *mempunyai tampilan yang monoton*, sehingga tidak membanggakan pemiliknya.

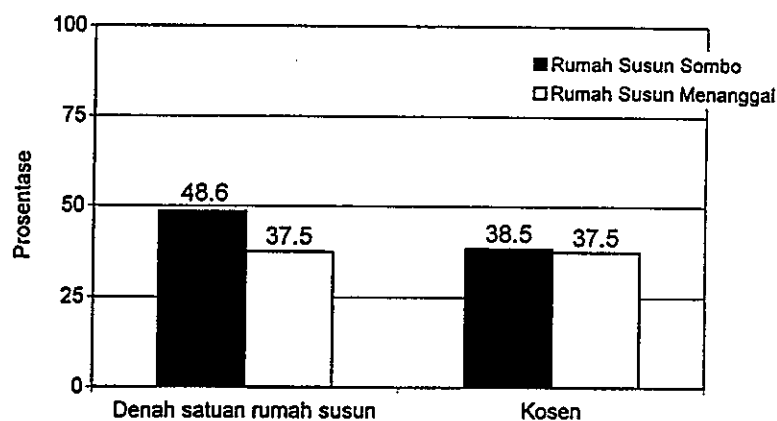
Sedangkan di rumah susun Menanggal responden yang menyatakan *setuju* ternyata kebanyakan berpenghasilan sederhana menengah, sehingga harga rumah susun

yang murah merupakan alasan pilihan setuju untuk menggunakan koordinasi modular. Untuk responden yang menyatakan *cukup setuju* banyak berpenghasilan sederhana menengah dan berpendidikan minimal SMU. Kelompok ini merupakan kelompok transisi artinya dari segi penghasilan dan pendidikan di golongan menengah yaitu mulai menginginkan status dirinya tampil namun tingkat penghasilannya belum mencukupi, namun karena pendidikannya cukup mereka berharap dimasa datang penghasilannya akan meningkat sehingga mampu menampilkan statusnya. Sedangkan yang menyatakan *tidak setuju* kebanyakan berpenghasilan diatas sederhana atas, berpendidikan minimal perguruan tinggi dan kebanyakan memiliki satuan rumah susun lebih dari satu unit, sehingga *tengaran dan jati diri penghuni ingin terlihat*.

Dengan koordinasi modular hampir semua responden berpendapat bahwa *denah dan tampilan satuan rumah susun akan seragam dan sama*. Pada responden yang menyatakan cukup setuju dan tidak setuju yaitu sebanyak 82 responden (68,3%) berpendapat bahwa *rumah susun juga harus mempunyai tampilan yang baik dan membanggakan* sehingga menghapus citra (image) yang ada sekarang bahwa rumah susun adalah murah, rendah.

Tentang prioritas penggunaan koordinasi modular, kebanyakan responden di rumah susun Sombo maupun rumah susun Menanggal memilih *denah*. Untuk lebih terincinya pilihan responden tersaji di Diagram 5.05

Diagram 5.05
Prioritas penggunaan Koordinasi Modular



Di rumah susun Sombo responden yang memilih denah, menyatakan bahwa dengan denah komponen bahan bangunan lain akan mengikuti sehingga akan diperoleh *penghematan dalam pelaksanaan pembangunan*. Sedangkan yang memilih kosen termasuk penyekat ruang, karena komponen bangunan ini yang paling sering disesuaikan, sehingga kalau kosen distandarkan maka penghuni dapat mengganti dengan kualitas bahan bangunan yang lebih baik. Juga dinding penyekat jikalau standar, akan lebih murah didapat hingga mudah dalam melakukan pelaksanaan.

Sedangkan responden di rumah susun Menanggal yang memilih denah, kebanyakan berpenghasilan sederhana karena mereka berpendapat dengan denah yang standar akan diperoleh biaya pembangunan yang lebih murah serta memudahkan mendapatkan komponen bangunan untuk melakukan penyesuaian. Responden yang memilih kosen termasuk penyekat ruang, berpendapat karena komponen bangunan ini yang paling sering disesuaikan serta dapat menunjukkan status penghuni dengan biaya yang terjangkau. Responden yang memilih lain - lain, menyatakan bahwa perlunya tampilan rumah susun akan menjadikan rumah susun *lebih nyaman dihuni karena mempunyai kualitas estetis*. Hal ini dikarenakan responden ini kebanyakan berpenghasilan dan berpendidikan cukup.

V . 2. PERANAN TATA RUANG PADA KESEJAHTERAAN PENGHUNI RUMAH SUSUN SEDERHANA

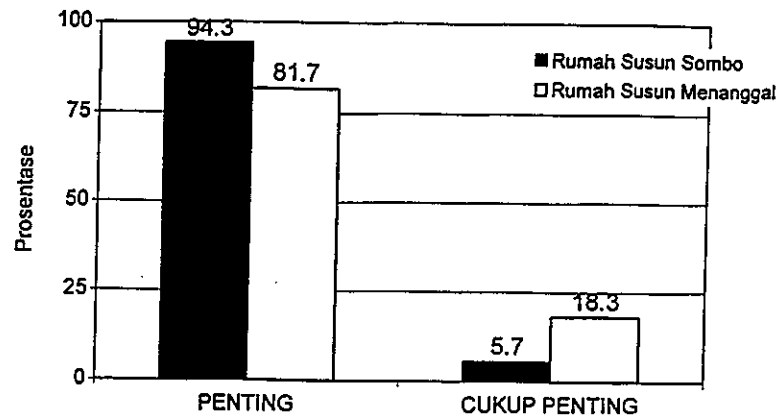
Tata ruang sebagai karya arsitektur haruslah memiliki keunikan khas, yang harus sesuai dengan kebutuhan - kebutuhan penggunaanya (Kruft, H. : 1994), sehingga akan terdapat *hubungan yang harmonis* antara tata ruang dengan penggunaanya.

2.1. KECUKUPAN & KUALITAS RUANG

2.1.1. PERANAN TATA RUANG

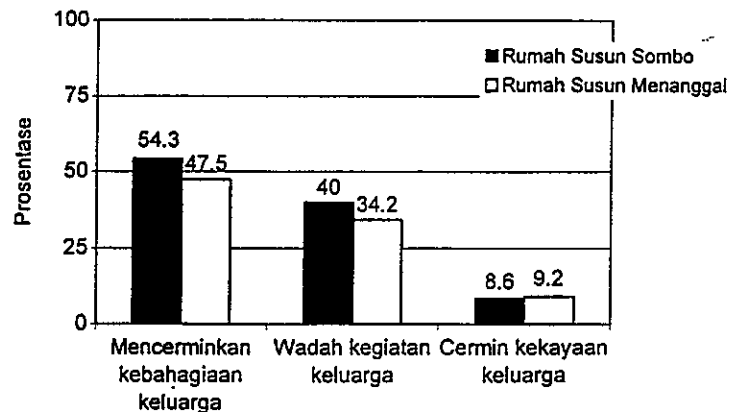
Pandangan sebagian besar responden di rumah susun Sombo maupun di rumah susun Menanggal tentang peranan tata ruang pada kehidupan keluarga adalah mempunyai peranan penting dalam kehidupan keluarga, karena tata ruang merupakan cermin kebahagiaan serta wadah kegiatan keluarga. Perincian pandangan ini terlihat di diagram 5.06.

Diagram 5.06
Peran tata ruang pada kehidupan keluarga



Tentang alasan mengapa tata ruang mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan keluarga secara lebih terinci terlihat pada diagram 5.07.

Diagram 5.07
Alasan responden menyatakan pentingnya tata ruang pada kehidupan keluarga



Dari wawancara penghuni di rumah susun Sombo maupun rumah susun Menanggal menyatakan pula bahwa yang dinamakan rumah susun adalah *satuan rumah susun, ruang - ruang umum yang ada di blok bangunan dan lingkungan rumah susun menjadi satu kesatuan, fasilitas sosial dan prasarana umum*. Pengertian ini didasarkan pada satu kenyataan bahwa satuan rumah susun luasannya kecil, sehingga *harus ada kompensasi ruang* untuk dapat menampung kegiatan keluarga baik yang ada di blok

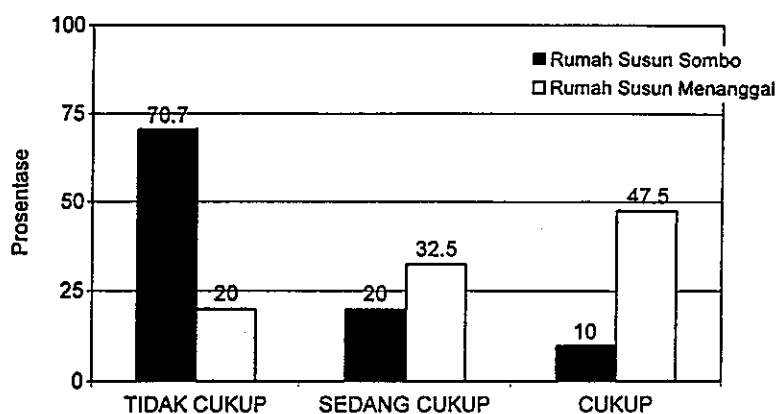
bangunan maupun di lingkungan rumah susun. Dari wawancara dengan responden di rumah susun Menanggal menunjukkan bahwa disamping *luasan satuan rumah susun, tingkat penghasilan, tingkat pendidikan dan pengalaman* mempengaruhi pendapat tentang pentingnya peranan tata ruang terhadap kehidupan keluarga.

Ternyata bahwa penghuni rumah susun dengan bermacam tingkat penghasilan dan tingkat pendidikan menganggap bahwa *tata ruang satuan rumah susun mempunyai peranan yang penting baik bagi kebahagiaan keluarga maupun kegiatan keluarga*, karena sebagian besar kehidupannya dilakukan di rumah yang dihuninya. Bagi penghuni yang mempunyai penghasilan yang lebih, berpendapat bahwa *tata ruang cukup penting* bagi kehidupan keluarga, karena penghuni mempunyai kegiatan dan kekayaan lain yang dapat membahagiakannya pula, sehingga rumah yang dihuni bukanlah satu - satunya yang dapat membahagiakan kehidupan keluarganya.

2.1.2. KECUKUPAN LUAS RUANG

Tentang kecukupan luas ruang, di rumah susun Sombo 98 responden (70,7%, N=140) dan 24 responden (20,0%, N=120) rumah susun Menanggal menyatakan bahwa luasan satuan rumah susun kurang luas. Rincian tanggapan responden terhadap kecukupan luas tata ruang satuan rumah susunnya tersaji pada diagram 5.08.

Diagram 5.08
Tanggapan responden terhadap kecukupan luas ruang

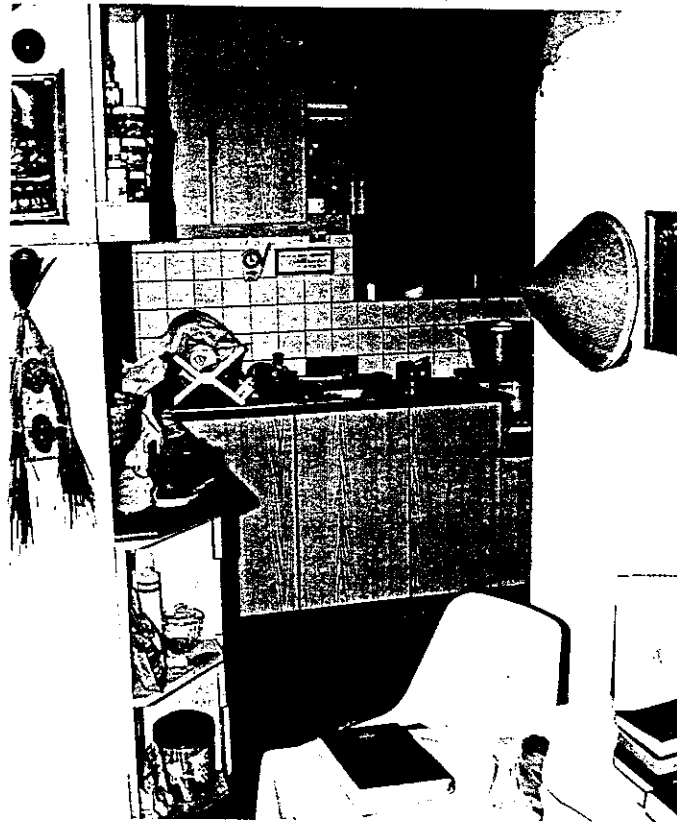


Di rumah susun Sombo responden yang menyatakan kurang luas ternyata kebanyakan menghuni satuan rumah susun F - 18 dan jumlah anggota keluarganya sebagian besar minimal 4 orang sehingga setiap ruang menggunakan 4,5 M² (*hanya 62,3% dari yang di sarankan pemerintah atau 56,25% dari Indikator Keluarga Sejahtera*). Sedangkan yang menyatakan kurang cukup kebanyakan tinggal di lantai - I & lantai - II dengan jumlah anggota keluarga 3 - 4 orang. Untuk yang menyatakan cukup luas kebanyakan menghuni lebih 1 unit satuan rumah susun, ada yang 1,5 unit dan lebih sehingga kepadatan maksimal penghuninya adalah 6.75 M². Dengan angka kepadatan ini *dibawah yang di sarankan pemerintah yaitu 7 M² / orang* (Silas, 1996 : 10) atau dibawah yang disyaratkan oleh Indikator Keluarga Sejahtera (PP.RI. No. 21 Tahun 1994). Responden yang menyatakan cukup luasan ruangnya dan tinggal di lantai - IV, menyatakan bahwa dari aspek luasan mereka merasa cukup, tetapi tinggal di lantai - IV mereka merasa kurang puas karena lelah menggunakan tangga.

Mengenai faktor - faktor yang mempengaruhi luasan satuan rumah susun, 55 responden (39,3%) memilih *pendapatan keluarga* sebagai faktor yang mempengaruhi luasan satuan rumah susun, 64 responden (45,7%) menyatakan yang mempengaruhi adalah *kebutuhan - kebutuhan penghuni* dan 21 responden (15,0%) menyatakan yang mempengaruhi adalah *tipologi penghuni*. Responden yang memilih kebutuhan penghuni sebagai faktor penting yang menentukan luasan satuan rumah susun berpendapat bahwa diperlukan *ketrampilan arsitek untuk merancang rumah susun yang dapat mempertemukan kebutuhan penghuni dengan kemampuan ekonomi penghuni*. Dengan terpenuhinya kebutuhan penghuni maka akan terpenuhi pula luasan yang sesuai dengan tipologi penghuninya. Kebanyakan responden ini berpenghasilan sederhana dengan pendidikan minimal SMU. Sedangkan responden yang memilih pendapatan sebagai faktor penting untuk menentukan luasan satuan rumah susun menyatakan sebagai suatu kenyataan yang ada sekarang, sehingga menurutnya *tingkat pendapatan penghuni* akan sesuai dengan *luasan satuan rumah susun yang dihuninya*.

Di rumah susun Menanggal, 42 responden (35%, N=120) memilih *pendapatan keluarga* sebagai faktor penting yang menentukan luasan satuan rumah susun, 40 responden (33,3%) menyatakan faktor yang menentukan adalah *kebutuhan - kebutuhan penghuni* dan 38 responden (31,7%) menjawab yang menentukan adalah *tipologi penghuni*. Karakteristik responden yang memilih pendapatan keluarga sebagai faktor yang

Gambar 5.04
Peningkatan kualitas perabot rumah
Rumah susun Menanggal, Surabaya



Karena luasan satuan rumah susun yang cukup dimana penghuni mempunyai 2 unit satuan rumah susun, maka dalam rangka *meningkatkan kenyamanan hunian* penghuni melakukan peningkatan kualitas perabot rumah tangga. Peningkatan kualitas ini dilakukan bersamaan dengan peningkatan kualitas dinding, lantai, km / wc satuan rumah susunnya.

menentukan luasan satuan rumah susun adalah berpendidikan tinggi dan berpenghasilan cukup. Yang memilih kebutuhan penghuni juga yang memilih tipologi penghuni, memiliki karakteristik yang hampir sama yaitu golongan berpenghasilan sederhana menengah dan sederhana serta tingkat pendidikan SMU atau perguruan tinggi. Responden kelompok ini berpendapat perlu gotong royong dalam membantu masyarakat sederhana agar dapat hidup dengan layak, jika tidak justru akan mengakibatkan hal - hal yang negatif dan akan merugikan kita semua. Oleh karena itu *perlunya subsidi silang dan juga kemudahan - kemudahan atau insentif dari pemerintah.*

Bangunan bertingkat memang membutuhkan *biaya yang lebih tinggi setiap M2 - nya*. Berdasar pada Harga Satuan Pembangunan Gedung Negara Tahun Anggaran 1996 - 1997 (Surat Edaran BAPPENAS dan Departemen Keuangan, 1995) menyebutkan bahwa harga satuan untuk gedung bertingkat di Surabaya adalah : Klas - A : Rp. 674.000,- / M2 , Klas - B : Rp. 602.000,- / M2 dan Klan - C adalah Rp. 451.000,- / M2. Sedangkan harga bangunan (HB) untuk lantai - II adalah HB Lt. - I x 1.09 , harga bangunan lantai - III adalah HB Lt. - I x 1.120 , harga bangunan lantai - IV adalah HB Lt. - I x 1.135 . Sehingga untuk bangunan 4 lantai, *harga rata - rata bangunan adalah : HB Lt. - I x 1.086*, sedangkan untuk bangunan 3 lantai, *harga rata - rata bangunan adalah : HB Lt. - I x 1.07*. Oleh karena itu dengan biaya yang sama jika membangun gedung 4 lantai akan diperoleh *luasan ruang 0,92 dari luas ruang bangunan 1 lantai*, dan jika gedung itu 3 lantai akan diperoleh *luasan ruangan 0,93 dari luas ruangan bangunan 1 lantai*.

Perlunya perancangan tata ruang dengan menggunakan *rancangan Fill - In - Structure (Liu Thai Ker, 1983)* yang diharapkan menghasilkan satuan rumah susun lebih luas dimana penghuni bebas mengatur tata ruangnya. Rancangan fill - in - structure akan menjadi lebih sempurna jika menggunakan *koordinasi modular* sehingga akan mengurangi ketidak serasian tata ruang jika dilakukan penyesuaian oleh penghuni.

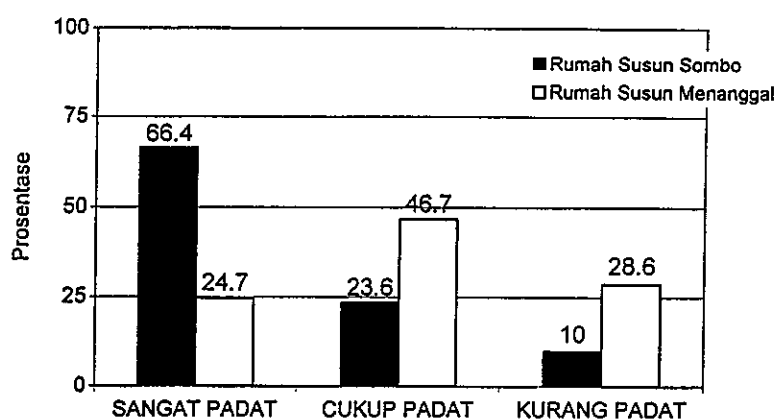
2.1.3. KEPADATAN RUANG

Hasil penelitian menunjukan bahwa persepsi penghuni tentang kepadatan ruang di rumah susun Sombo dan rumah susun Menanggal sangat berbeda. Dengan data kepadatan yang ada di Tabel 4.10, maka rumah susun Sombo mempunyai *kepadatan yang sangat tinggi*. Kepadatan ini semakin serius mengingat lapangan terbuka sangat kurang sebagai akibat prinsip semua penghuni lama harus ditampung di lokasi Sombo,

sehingga mengakibatkan koefisien dasar bangunan yang tinggi. 88 responden ini ternyata kebanyakan menghuni satuan rumah susun F - 18 dengan anggota keluarga antara 4 - 5 orang. Untuk 14 responden yang menyatakan *kurang padat* ternyata kebanyakan tinggal di blok B & blok C dan menghuni F - 36, F - 54 dan F - 72 dengan jumlah anggota keluarga 4 - 5 orang.

Di rumah susun Menanggal dengan tipe satuan rumah susunnya F - 36 mempunyai kepadatan rata - rata 8,70 M² / penghuni, diatas standar pemerintah maupun diatas Indikator Keluarga Sejahtera. Responden yang menyatakan *sangat padat* ternyata keluarga yang berpendidikan tinggi dengan penghasilan yang tinggi, namun tinggal di satuan rumah susun standar F - 36 karena satuan rumah susun disebelahnya tak dapat dibelinya. Bagi responden ini rumah bukan lagi untuk manfaat sosial dan ekonomi tetapi lebih pada merupakan simbol sosial (Suparlan, 1978). Sedangkan 56 responden (46,7%) yang menyatakan *cukup padat* sebagian besar tinggal di satuan rumah susun F - 36 dengan jumlah anggota keluarga 4 orang atau orang tua dengan 2 anak - anak. Keluarga ini anak - anaknya mulai remaja sehingga setiap anak mulai membutuhkan kamar tersendiri, sehingga terasa *mulai padat*. Untuk 35 responden (29,2%) yang menyatakan *kurang padat* kebanyakan keluarga muda yang mempunyai 1 anak, sehingga rata - rata setiap penghuni mempunyai 12 M², sehingga terasa masih lega dan kurang padat.

Diagram 5.09
Persepsi penghuni terhadap kepadatan ruang
di satuan rumah susunnya

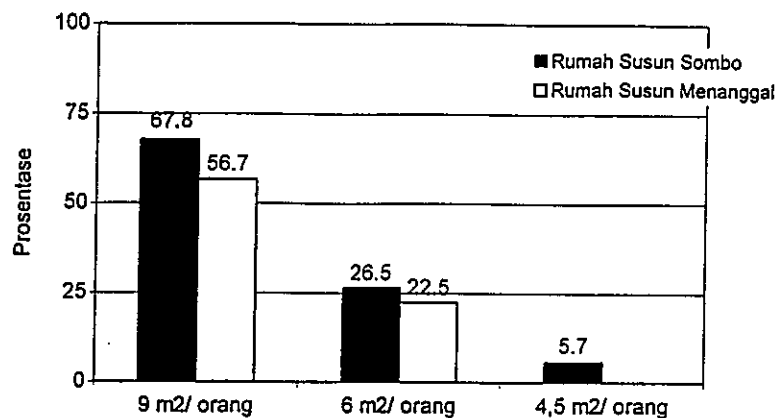


Dari wawancara dengan beberapa responden di rumah susun Sombo, kepadatan yang tinggi ini mengakibatkan penghuni *lebih mudah marah, tak ada tempat untuk belajar*

untuk anak - anak, tempat bermain sering di selasar sehingga selalu ramai atau juga di jalan - jalan penghubung antar rumah susun sehingga *mengurangi ketenangan dan mengganggu privasi orang - orang tua*. Sedangkan di rumah susun Menanggal, penghuni menyatakan *dengan kondisi sekarang responden merasa nyaman tinggal*, namun jika penghasilannya meningkat mereka ingin membeli satuan rumah susun disebelahnya agar dapat digandeng sehingga dapat lebih memenuhi kebutuhan dan kegiatannya yang meningkat.

Tentang kepadatan yang diinginkan penghuni baik di rumah susun Sombo maupun di rumah susun Menanggal, terlihat pada diagram 5.10

Diagram 5.10
Kepadatan yang diinginkan penghuni

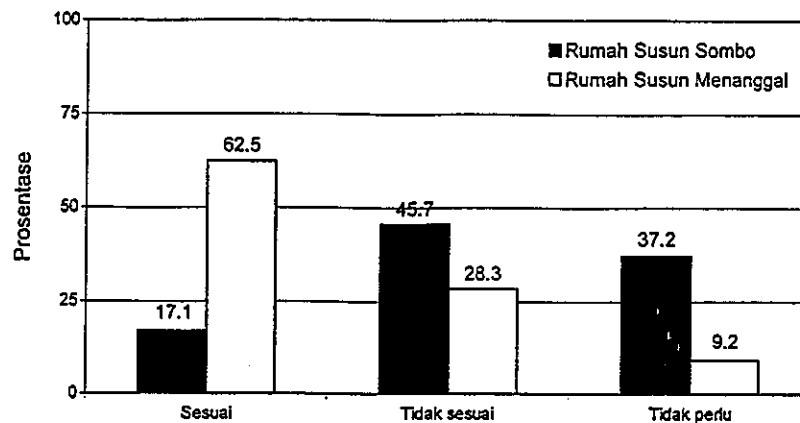


Tingkat kepadatan yang diinginkan penghuni ternyata *berhubungan erat dengan tingkat penghasilan dan tingkat pendidikan*. Seperti di rumah susun Menanggal responden yang menginginkan hanya dihuni 3 orang atau 12 M2 / penghuni sebanyak 25 responden (20,9%), sebagian besar berpendidikan tinggi dengan penghasilan tinggi pula sehingga standar kepadatan ruangnya adalah rendah. Sebaliknya responden yang menginginkan dihuni 4 - 5 penghuni atau 7,2M2 / penghuni - 9 M2 / penghuni kebanyakan berpenghasilan sederhana. Seperti juga di rumah susun Sombo responden yang menginginkan satuan rumah susun F - 18 dihuni 2 orang ternyata berpendidikan akademi, sedangkan yang menginginkan di huni 3 orang atau rata - rata 6M2 / orang kebanyakan berpenghasilan sederhana dengan pendidikan kebanyakan SMP.

2.1.4. POLA TATA RUANG

Persepsi responden rumah susun Sombo dan rumah susun Menanggal terinci pada diagram 5.11 dibawah ini.

Diagram 5.11
Persepsi penghuni terhadap pola tata ruang



Di rumah susun Sombo, responden yang menyatakan *sesuai* ternyata menghuni di lantai - I yang mempunyai km / wc sendiri, mempunyai halaman dan mempunyai pencapaian yang baik. Sedangkan yang menyatakan *cukup sesuai* kebanyakan tinggal di lantai - II, III & IV menyatakan bahwa secara keseluruhan pola tata ruang bagus, hanya kelemahannya pada perletakan km / wc dan dapur yang jauh dari satuan rumah susunnya meskipun dahulu jugaa ikut menginginkan seperti itu. Responden yang menyatakan *tidak sesuai* berpendapat mulai dahulu dalam tahap perancangan tidak menyetujui adanya pengelompokan km / wc dan dapur karena sangat mengganggu kegiatan sehari - hari dan mengurangi privasi. Juga disebabkan terlalu kecilnya ruang serbaguna di satuan rumah susun sehingga kurang nyaman jika digunakan untuk bermacam - macam fungsi.

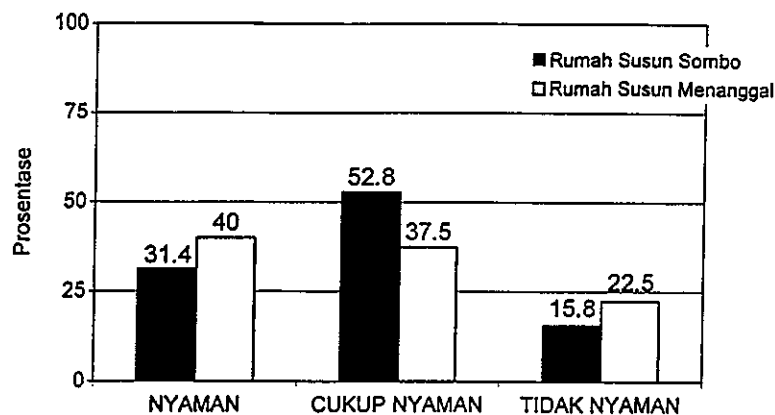
Sedangkan di rumah susun Menanggal lebih banyak responden yang menyatakan *sesuai* karena pola tata ruang yang ada memang baik, sesuai dengan kebutuhan penghuni yaitu setiap satuan rumah susun merupakan unit yang mandiri yang dapat disesuaikan sesuai perkembangan kebutuhan penghuni. Responden ini terutama tinggal di lantai - I. Sedangkan yang menyatakan *cukup sesuai* menyatakan bahwa pola tata ruang cukup bagus hanya bordes tangga semestinya luasnya lebih besar, karena tempat itu merupakan ruang bertemunya penghuni. Ketidak sesuaian yang disebabkan tak

adanya ruang serbaguna yang sangat dibutuhkan penghuni. Untuk responden yang menyatakan *tidak sesuai* ternyata banyak berpenghasilan dan berpendidikan tinggi sehingga membutuhkan fasilitas sosial yang sesuai dengan kebutuhan penghuni terutama ruang serbaguna yang sangat dibutuhkan. Sehingga menurutnya yang kurang adalah pola lingkungan yang kurang menyediakan fasilitas sosial yang diprioritaskan penghuni.

2.1.5. KENYAMANAN RUANG

Perancangan yang memperhatikan kaidah - kaidah tropis akan memberikan keuntungan - keuntungan pada penghuni, terutama penghuni rumah susun sederhana (Kean Yeang, 1996) berupa *lebih murah*nya biaya operasional rumah susun. Hasil penelitian menunjukkan bahwa persepsi responden terhadap kenyamanan ruang di rumah susun Sombo dan rumah susun Menanggal terinci pada diagram 5.12

Diagram 5.12
Persepsi penghuni terhadap kenyamanan ruang



Ternyata bahwa sebagian besar responden baik di rumah susun Sombo maupun rumah susun Menanggal menyatakan nyaman dan cukup nyaman. Adapun sebab - sebab kenyamanan, di rumah susun Sombo 59 responden (42,1%, N=140) menyatakan disebabkan adanya *kecukupan penerangan alam*, 43 responden (30,7%) disebabkan oleh *peranginan silang yang baik* sehingga tidak terjadi kegerahan (sumuk) didalam ruangan, 24 responden (17,1%) menjawab bahwa kenyamanan disebabkan oleh karena *lingkungan rumah susun tidak bising* dan 14 responden (10,1%) menyatakan kenyamanan disebabkan karena *terjaganya kebersihan lingkungan*.

Gambar 5.05
Tambahan bangunan di lantai - I
yang mengganggu perangan silang satuan rumah susun
Rumah susun Sombo, Surabaya



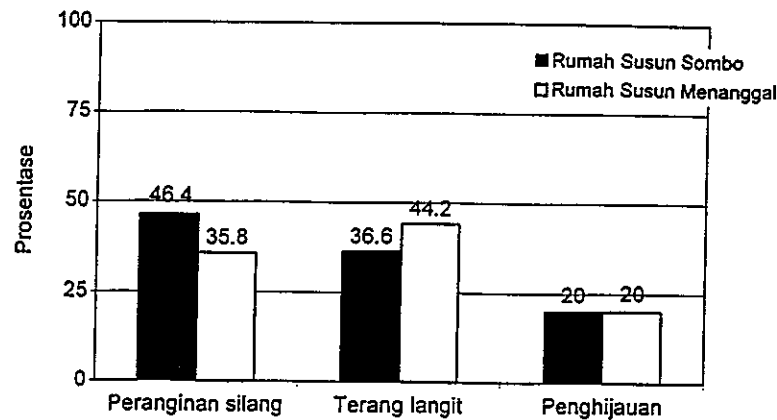
Banyak penghuni di lantai - I yang mempunyai penghasilan cukup, melakukan *penambahan ruang dengan memanfaatkan halaman* namun mengakibatkan kenyamanan hunian menjadi berkurang karena *perangan silang tidak lancar*. Diperlukan Pedoman penyesuaian ruang sekaligus untuk kontrol pembangunan sehingga kualitas lingkungan tetap terjamin.

Kenyamanan karena pengaruh iklim tidak dapat dilepaskan dari *tata letak masa bangunan*. Di rumah susun Sombo yang terdiri dari 10 blok bangunan rumah susun 4 lantai, bangunan mesjid dan Madrasah dan beberapa bangunan toko atau warung yang berdiri diatas tanah seluas 1,9 Ha, koefisien dasar bangunan adalah 79,6% sehingga bangunan terasa sangat padat. Jarak blok bangunan 4 lantai hanya antara 10.00 - 12.00, sehingga membayangi bangunan disebelahnya. Hal ini disebabkan adanya *keharusan memasukan seluruh penghuni lama pada kawasan rumah susun Sombo, sehingga didapatkan lingkungan bangunan yang padat* sehingga angin tidak dapat bergerak dengan optimal diantara bangunan - bangunan itu. Oleh karena itu penyebab kenyamanan ruang terutama disebabkan oleh *penerangan yang cukup (42,1%)*, barulah alasan kedua adalah *peranginan silang (30,7%)*. Oleh Laboratorium Perumahan dan Permukiman ITS memang dalam perancangan menggunakan spesialis yang ahli dalam bidang tropis. Dengan syarat kepadatan yang tinggi, harus dilestarikannya pola kampung serta harus didapat peranginan silang yang optimal, maka dipergunakan selasar yang lebar sebagai ruang untuk *menangkap angin*, agar masuk ke dalam masa bangunan.

Di rumah susun Menanggal terhadap penyebab kenyamanan hunian, 42 responden (35,0%, N=120) menyebutkan bahwa kenyamanan dikarenakan oleh penerangan alam yang cukup. Sedangkan 43 responden (35,8%) menyatakan bahwa kenyamanan disebabkan oleh peranginan yang cukup, 21 responden (17,5%) kenyamanan disebabkan oleh penghijauan disekitar satuan rumah susun dan sisanya yaitu 9 responden (7,5%) menyatakan bahwa kenyamanan disebabkan karena lingkungan tidak bising. Rumah susun Menanggal dengan koefisien dasar bangunan hanya sebesar 29,45% (sekarang, rencana semula 35,2%) mempunyai *lapangan terbuka yang luas* sehingga banyak berpengaruh pada *kenyamanan bermukim di rumah susun*. Sinar matahari dan angin sangat cukup sehingga dapat masuk kesegenap satuan rumah susun. Justru sinar matahari ini terlalu berlebihan dan panas akibat tidak adanya konsol - di jendela. Bagi responden yang menyatakan kenyamanan disebabkan karena *penghijauan atau tidak bising* ternyata adalah responden yang sebagian besar mempunyai satuan rumah susun lebih dari 1 unit dan berpenghasilan tinggi, sehingga di rumahnya mempunyai beberapa kipas angin.

Prioritas kenyamanan yang dibutuhkan penghuni di rumah susun Sombo dan rumah susun Menanggal terinci pada diagram 5.13

Diagram 5.13
Prioritas kenyamanan ruang yang dibutuhkan penghuni



Dalam rangka untuk meningkatkan peranginan silang cukup banyak penghuni yang membeli kipas angin. Responden mengharapkan *lobang peranginan diperluas* untuk mendapatkan angin lebih banyak. Menurut Kean Yeang (1996) sebetulnya hal ini dapat dilakukan dengan *memperbesar hall di lantai - I*, sehingga akan meningkatkan angin yang masuk ke lantai lantai di atasnya. Di blok B & blok C dimana lantai - I merupakan hall untuk los kerja potensial untuk memasukan angin ke lantai - lantai di atasnya, dengan menambahkan bidang pembukaan ke lantai - II.

2.1.6. JARAK KE LOKASI TEMPAT KERJA

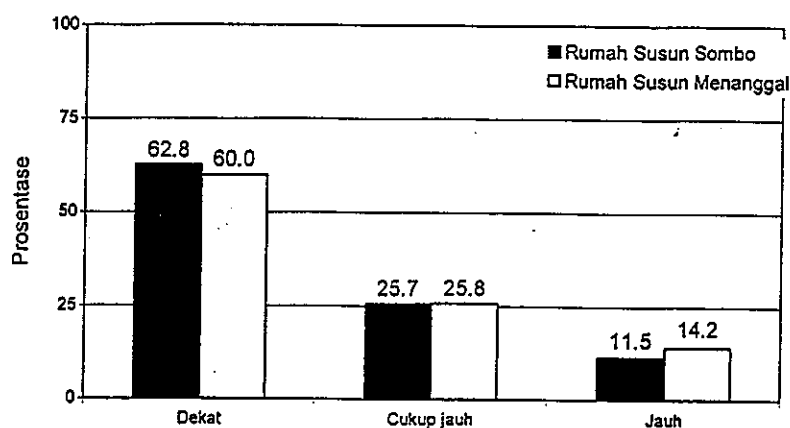
Tentang jarak rumah susun dengan lokasi kerja penghuni, sebagian besar penghuni menyatakan dekat, dalam arti mudah dicapai terutama dengan kendaraan umum. Untuk lebih rincinya tersaji di diagram 5.14

Terhadap kenyamanan hampir seluruh responden menyatakan bahwa jarak ke lokasi tempat kerja mempengaruhi kenyamanan menghuni, seperti dikatakan 131 responden (93,5%, N=140) rumah susun Sombo dan 110 responden (91,6%, N=120) rumah susun Menanggal. Hasil wawancara dengan beberapa responden yang tidak menjawab, di rumah susun Sombo 9 responden (6,5%) dan 10 responden (8,4%) rumah susun Menanggal menjawab tidak begitu mempengaruhi kenyamanan bermukim, karena hal itu adalah konsekuensi tinggal dikota besar dimana jarak dari rumah ke tempat kerja yang jauh merupakan hal yang biasa, selama tidak memerlukan waktu pencapaian yang

lama. Responden ini ternyata rata - rata berpendidikan dan berpenghasilan tinggi dan memiliki lebih dari 1 satuan rumah susun.

Hasil penelitian tentang persepsi responden tentang pengaruh jarak rumah susun dengan lokasi kerja penghuni, tersaji di diagram 5.14

Diagram 5.14
Persepsi penghuni terhadap lokasi kerja



2.1.7. UTILITAS

Hasil penelitian di rumah susun Sombo tentang utilitas bangunan, persepsi 140 responden tersaji pada Tabel 5.01 dibawah ini.

Tabel 5.01
Kondisi utilitas di rumah susun Sombo, Surabaya
Sumber : Data Monografi RW Sombo

MACAM UTILITAS	JUMLAH RESPONDEN		
	BAGUS	CUKUP BAGUS	JELEK
AIR BERSIH	36 (25,7%)	60 (42,8 %)	32 (22,8%)
LISTRIK	84 (60,0%)	44 (31,4%)	12 (8,6%)
AIR KOTOR	26 (21,6%)	52 (43,3%)	31 (25,8 %)
TELEPON	18 (15,0%)	42 (35,0 %)	-

Sumber air bersih dari PDAM - KMS ditampung di reservoir induk, kemudian di pompa ke reservoir di masing - masing blok bangunan yang terletak di plafon lantai - IV. Dari reservoir ini dengan gaya gravitasi, air didistribusikan ke lantai - II, III & IV yaitu ke

satuan rumah susun, ke kelompok km / wc, kelompok dapur serta ke lantai - I yaitu setiap unit satuan rumah susun dimana masing - masing mempunyai km / wc tersendiri. *Biaya pemeliharaan* untuk air, listrik umum dan kebersihan yang harus dibayar setiap kepala keluarga sebesar Rp. 5.000,-, sehingga total pengeluaran setiap bulan bersama - sama dengan sewa satuan rumah susun adalah Rp. 7.500,-. Yang dikeluhkan responden terutama yang tinggal di blok - E, F & I, bahwa ternyata *septic tank berjejeran dengan reservoir air bersih* sehingga secara psikologis penghuni merasa tak enak, lebih - lebih ternyata reservoir itu ternyata pernah rembes. 32 responden (22,8%, N=140) inilah yang menyatakan utilitas air bersih adalah jelek. Banyak dijumpai pula pemipaan air bersih yang bocor, sehingga menjadikan dinding menjadi lembab (*umes, Jawa*). Di lantai - I, setiap satuan rumah susun mempunyai 1 septic tank karena setiap unit satuan rumah susun mempunyai km / wc sendiri. Sedangkan untuk lantai - II, III & IV dimana km / wc - nya mengelompok masing - masing kelompok mempunyai 1 septic tank yang besarnya kurang memenuhi syarat dibanding jumlah penghuni yang menggunakannya. Letak yang *secara teknis tak memenuhi syarat* serta pernah terjadinya kebocoran di septic tank, menjadikan 31 responden (25,8%) menyatakan jelek termasuk 11 responden (9,3%) yang tak menjawab. Juga kurang terpeliharanya jaringan air hujan menyebabkan 54 responden (35%) menyatakan utilitas air kotor dengan cukup baik. Untuk responden yang menyatakan bagus yaitu 26 responden (21,6%) ternyata banyak tinggal di lantai - I dan di blok B, C dan beberapa di blok A dimana air kotor yang lewat disekitar blok bangunan itu langsung mengalir dengan baik ke saluran pembuangan kota.

Listrik disetiap satuan rumah susun memiliki daya 450 Watt dengan 1 meter sendiri. Secara umum *penghuni merasa puas dengan listrik*. Untuk 12 responden (8,6%) yang menyatakan jelek ternyata responden itu mempunyai satuan rumah susun : F - 36 atau F - 54 atau F - 72 tetapi menginginkan menambah daya listrik untuk memenuhi kebutuhan rumahnya. Responden ini mempunyai penghasilan yang baik sesuai dengan luasan rumah yang dimilikinya, sehingga listrik tidak hanya untuk penerangan tetapi untuk peralatan rumah tangga lainnya.

Telepon sudah masuk ke rumah susun Sombo, dimana untuk pertama kalinya hanya terdapat telepon umum, tetapi sekarang penghuni yang mampu dapat meminta sambungan telepon langsung ke masing - masing satuan rumah susun yang dihuninya. Terdapat 90 responden yang tidak menjawab, karena mereka tidak mampu berlangganan telepon serta satuan rumah susunnya realtif jauh dari telepon umum. Yang mereka

harapkan agar *jumlah telepon umum* diperbanyak untuk memudahkan penghuni menggunakan.

Persepsi 120 responden di rumah susun Menanggal tentang utilitas rumah susun tersaji pada tabel 5.02 berikut :

Tabel 5.02
Kondisi utilitas di rumah susun Menanggal, Surabaya

MACAM UTILITAS	JUMLAH RESPONDEN		
	BAGUS	CUKUP BAGUS	JELEK
AIR BERSIH	66 (55,0%)	36 (30,0 %)	18 (15,0%)
LISTRIK	85 (70,8%)	31 (25,8%)	4 (3,4%)
AIR KOTOR	56 (46,7%)	36 (30,0%)	28 (23,3 %)
TELEPON	65 (54,2%)	46 (38,3 %)	-

Air bersih di rumah susun Menanggal dari PDAM - KMS ditampung di beberapa reservoir induk, kemudian di alirkan ke reservoir blok - blok bangunan, kemudian dari reservoir blok bangunan di pompa ke reservoir air yang terletak di atap selasar penghubung. Dari reservoir atas ini dengan gaya gravitasi air di distribusikan ke satuan rumah susun yang ada di lantai - I, II, III & IV. Setiap blok mempunyai kelompok pengelola tersendiri sehingga iuran atau kontribusi biaya untuk pemeliharaan tidak seragam.

Listrik setiap unit satuan rumah susun memiliki listrik dengan daya 450 Watt dengan 1 meter sendiri. Secara umum *penghuni merasa puas dengan listrik* disetiap satuan rumah susunnya. Responden yang menyatakan jelek ternyata disebabkan jaringan listrik di satuan rumah susun itu kurang baik, sehingga sering terjadi korsleting. Juga *kurangnya jumlah lampu penerangan umum* yang berada di lingkungan rumah susun Menanggal, sehingga di malam hari terkesan kurang terang. Terutama responden yang menyatakan cukup baik, menginginkan setiap satuan rumah susun dapat meminta tambahan daya listrik hingga 1.300 Watt, karena banyak penghuni yang mempunyai almari es, setrika listrik sehingga dengan diperlukan jumlah daya listrik yang cukup. Kebutuhan listrik yang selalu meningkat ini *sejajar dengan peningkatan kesejahteraan penghuni*.

Air kotor yang dimaksud adalah saluran air hujan dan septic tank. Di lingkungan rumah susun Menanggal 56 responden menyatakan bahwa air kotor bagus artinya dapat mengalir dengan baik sesuai dengan kapasitasnya, terbukti tidak pernah banjir.

Gambar 5.06
Reservoir air bersih di atap dengan gravitasi
air bersih di distribusi ke lantai - IV, III, II & I
Rumah susun Menanggal, Surabaya



Pada beberapa lokasi di sebelah utara lokasi blok 65 dan blok 63 jaringan air hujan kurang terpelihara sehingga terdapat beberapa genangan air. Hal ini merupakan penyebab utama sehingga 28 (23,3%) responden menyatakan air kotor jelek. Lingkungan rumah susun Menanggal sebagai lingkungan perumahan yang potensial berkembang, telepon tidak menjadi masalah sehingga jika terdapat penghuni yang berminta berlangganan dapat langsung disambung setelah memenuhi persyaratan. Terdapat 9 responden (7,5%) tidak menjawab, karena responden ini tidak mampu berlangganan sehingga tergantung pada telepon umum. Diusulkan agar jumlah telepon umum kartu yang tidak mudah rusak untuk *diperbanyak sehingga dapat melayani penghuni* yang tidak mempunyai telepon sendiri.

Terhadap sistem utilitas, responden memilih sistem terbuka *agar mudah dirawat* meskipun mengganggu keindahan adalah responden yang berpenghasilan sederhana. Sebagian besar responden memilih *campuran yaitu sistemnya terbuka, namun diberikan penyelesaian perancangan* sehingga kelihatan indah seperti diberi warna, pada tempat - tempat tertentu di tutup sehingga menimbulkan bagian - bagian yang indah, namun tetap

mudah dirawat. Di rumah susun Menanggal responden yang memilih sistem tertutup cukup besar, karena responden itu berpenghasilan tinggi dan berpendidikan cukup, sehingga *keindahan menjadi prioritas*, namun responden tidak keberatan jika dipergunakan sistem campuran yaitu tetap terbuka namun diberikan penyelesaian estetis sehingga tetap indah dipandang.

Rincian sistem utilitas yang diinginkan penghuni rumah susun Menanggal, tersaji pada tabel 5.03 dibawah ini.

Tabel 5.03
Sistem utilitas yang diinginkan penghuni
rumah susun Sombo dan rumah susun Menanggal, Surabaya

NO	SISTEM UTILITAS	RUMAH SUSUN SOMBO (%)	RUMAH SUSUN MENANGGAL (%)
1	Tertutup	42 (30,0)	29 (24,1)
2	Tertutup	16 (11,4)	21 (17,6)
3	Campuran	82 (58,6)	70 (58,3)
		140 (100)	120 (100)

Responden yang memilih sistem terbuka *agar mudah dirawat* meskipun mengganggu keindahan adalah responden yang berpenghasilan sederhana. Sebagian besar responden memilih *campuran* yaitu *sistemnya terbuka*, namun diberikan *penyelesaian perancangan* sehingga kelihatan indah seperti diberi warna, pada tempat - tempat tertentu di tutup, namun tetap mudah dirawat. Di rumah susun Menanggal responden yang memilih sistem tertutup cukup besar, karena responden itu berpenghasilan tinggi dan berpendidikan cukup, sehingga *keindahan menjadi prioritas*, namun responden tidak keberatan jika dipergunakan sistem campuran yaitu tetap terbuka namun diberikan penyelesaian estetis sehingga tetap indah dipandang.

2.1.6. FASILITAS SOSIAL

Terhadap fasilitas sosial 140 responden (100%, N=140) rumah susun Sombo menyatakan *harus ada dan merupakan satu kesatuan dengan satuan rumah susun*. Sesuai dengan kebutuhan penghuni prioritas pengadaan fasilitas sosial yang pertama adalah lapangan terbuka. Prioritas ini dipilih oleh 91,6% responden. Selanjutnya prioritas kedua adalah ruang serbaguna (85,5&%), taman - taman (85,7%), ruang bersama (common space, hall) di blok bangunan (84,3%),

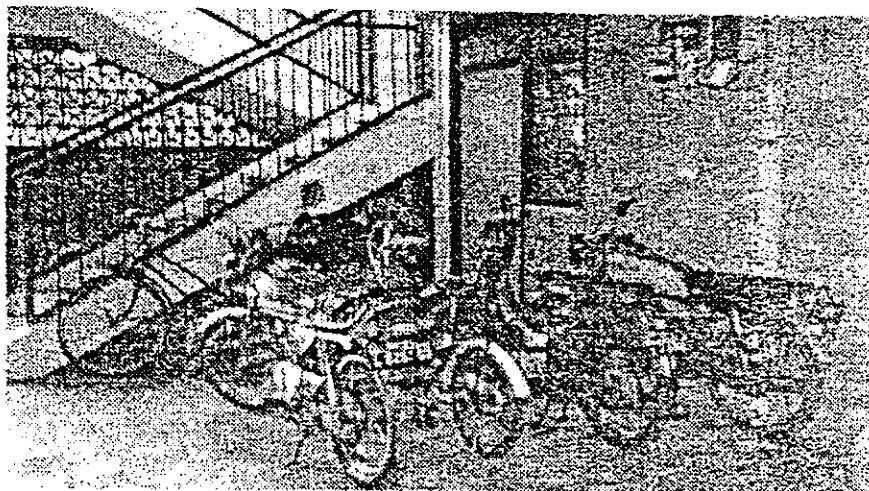
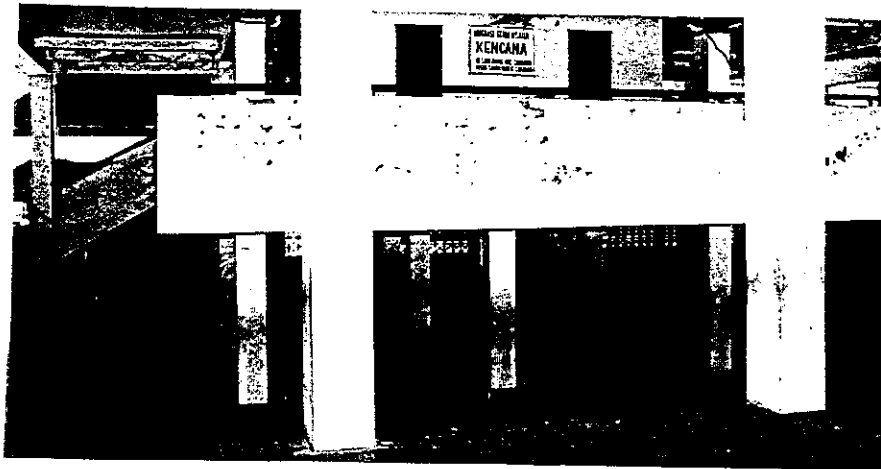
lapangan olah raga (83,5%) dan keenam adalah tempat ibadah (82,8%). Prioritas ketujuh adalah ruang - ruang khusus seperti los kerja (72,1%), tempat parkir bersama (70,7%), toko atau warung terutama untuk melayani warga (67,8%) dan kesepuluh adalah kantor pengelola rumah susun (64,3%).

Dengan fasilitas sosial yang ada sekarang, banyak penghuni menyatakan bahwa *fasilitas sosial sangat kurang* terutama lapangan terbuka dan lapangan olah raga. Yang sangat dibutuhkan penghuni adalah lapangan terbuka atau olah raga dimana yang ada sekarang sangat kurang serta gedung serbaguna. Dari wawancara dengan responden, sambil menunggu pengaturan tentang penggunaan los kerja, los kerja dapat dipakai sebagai ruang serbaguna. Dengan luasan tapak yang ada serta jika tidak dapat diperluas, kemungkinan kecil dapat melengkapi fasilitas sosial diatas, sesuai dengan Pedoman Perencanaan Lingkungan Pemukiman Kota (Dirjen Cipta Karya, Dit. Perumahan, 1983).

Di rumah susun Menanggal seluruh responden yaitu sejumlah 120 kepala keluarga (100%, N=120) menyatakan bahwa *fasilitas sosial harus ada*, karena merupakan satu kesatuan dengan satuan rumah susun, sekaligus sebagai kompensasi satuan rumah susun yang terbatas sehingga kegiatan - kegiatan keluarga tetap dapat tertampung. Responden menyatakan bahwa dalam lingkungan rumah susun prioritas pertama penyediaan fasilitas sosial adalah lapangan terbuka (92,5%), kedua *ruang serbaguna* (90,0%), taman - taman (88,3%), ruang bersama di blok bangunan (86,7%) selanjutnya tempat parkir (84,2%), dan prioritas ke keenam adalah lapangan olahraga (81,7%). Sebagai prioritas ketujuh adalah tempat ibadah (76,7%), toko atau warung (75,8%), ruang - ruang khusus (75,0%) dan prioritas kesepuluh adalah kantor pengelola rumah susun (70,8%). Dari wawancara dengan responden, untuk lingkungan rumah susun Menanggal lapangan terbuka sudah cukup yang dibutuhkan terutama adalah *gedung serbaguna* untuk menampung kegiatan - kegiatan penghuni serta fasilitas pendidikan yaitu taman kanak - kanak, karena fasilitas pendidikan lainnya sudah ada disekitarnya.

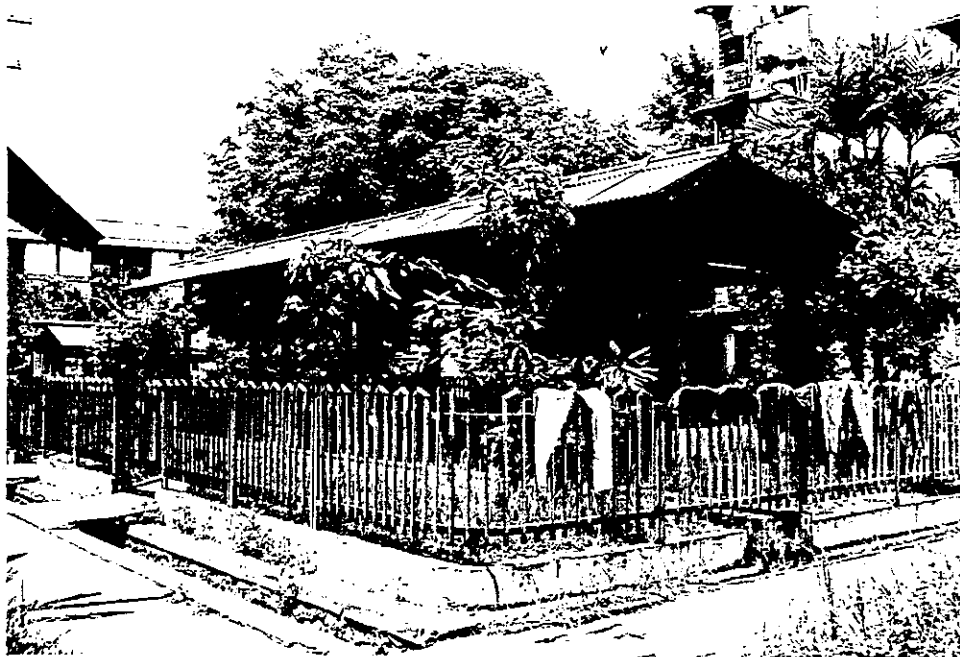
Dengan tapak yang tersedia, memungkinkan melengkapi fasilitas sosial yang ada sesuai dengan *Pedoman Perencanaan Lingkungan Pemukiman Kota (Dirjen Cipta Karya, Dit. Perumahan, 1983)*, hanya yang menjadi masalah adalah siapa yang membiayai.

Gambar 5.07
Sebagian fasilitas sosial berupa Los kerja, Tempat parkir
Rumah susun Sombo, Surabaya



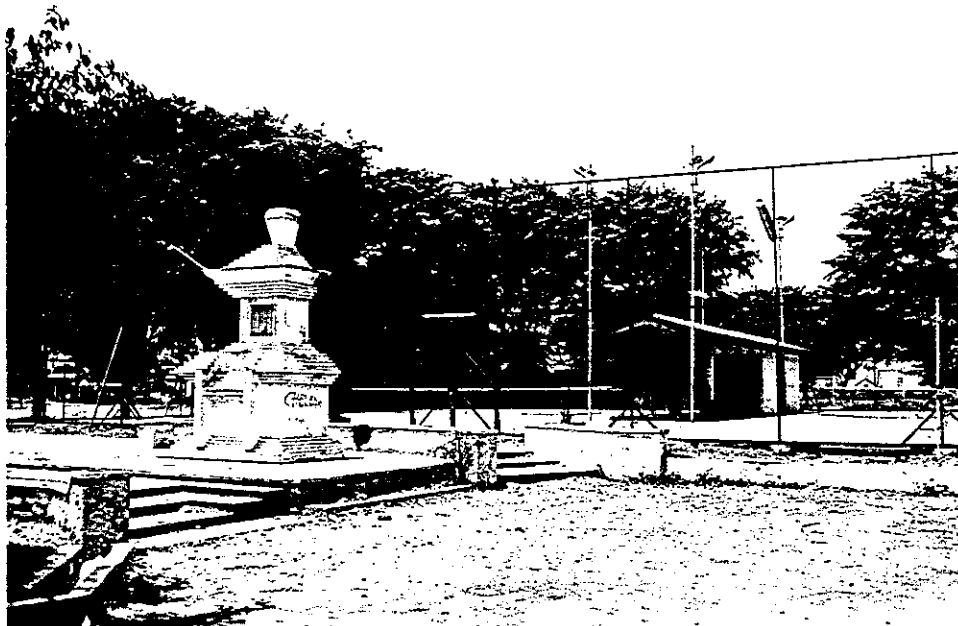
Fasilitas sosial berupa los kerja yang belum dipergunakan dipergunakan anak - anak sebagai tempat bermain, akibat kurangnya ruang terbuka dan tak adanya gedung serbaguna. Los kerja dipergunakan pula sebagai tempat parkir sepeda dan sepeda motor. *Fasilitas sosial berpengaruh* pada kesejahteraan penghuni bermukim di rumah susun.

Gambar 5.08
Fasilitas sosial berupa Parkir sepeda motor & Parkir mobil
Rumah susun Menanggal



Fasilitas sosial berupa tempat parkir sepeda motor tertutup dan parkir mobil yang sesuai dengan kebutuhan penghuni. Fasilitas ini merupakan salah satu daya tarik penghuni memilih rumah susun Menanggal

Gambar 5.09
Fasilitas sosial berupa Masjid dan Lapangan Tenis
Rumah susun Menanggal



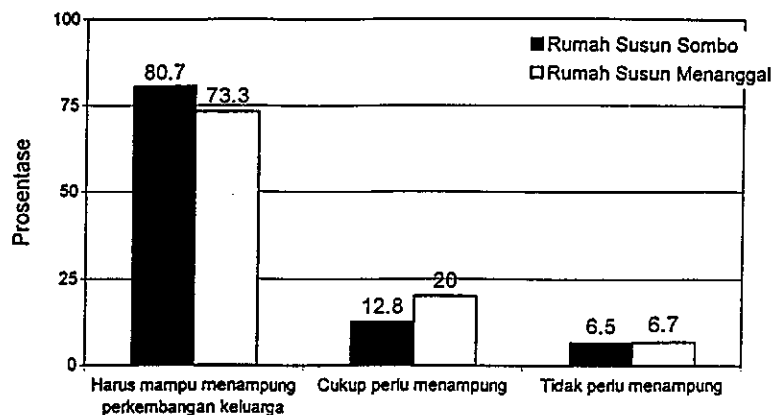
Fasilitas sosial berupa Masjid dan Lapangan tenis yang sesuai *dengan kebutuhan penghuni*. Fasilitas sosial ini disamping menjadi daya tarik, merupakan *wadah interaksi antar penghuni*. Wadah ini sangat dibutuhkan mengingat penghuni mempunyai asal, latar belakang yang berbeda.

2.2. PENYESUAIAN DAN KELUWESAN RUANG

2.2.1. PERKEMBANGAN KELUARGA

Sebagian besar responden di rumah susun Sombo dan rumah susun Menanggal menyatakan bahwa tata ruang dalam satuan rumah susun harus mampu menampung perkembangan keluarga. Perincian pernyataan ini tersaji pada diagram 5.15

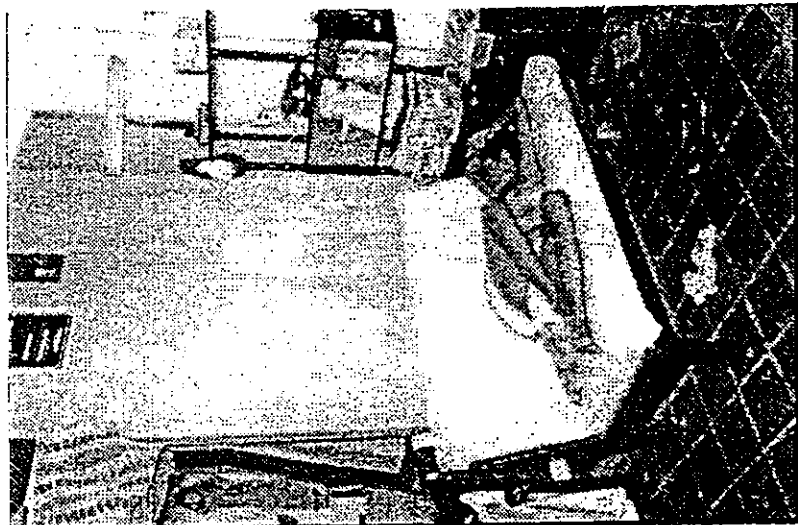
Diagram 5.15
Pandangan penghuni terhadap tata ruang & perkembangan keluarga



Di rumah susun Sombo, responden yang menyatakan *perlu* merupakan responden yang menghuni satuan rumah susun standar dengan jumlah penghuni minimal 4 orang, sehingga sangat *memerlukan penyesuaian ruang* agar memenuhi perkembangan keluarga. Responden ini sebagian besar berpendidikan SD serta berpenghasilan sederhana, sehingga aspek peraturan dan keindahan lingkungan tidak diperhatikannya, karena tak ada yang melarang. Responden yang menyatakan *cukup perlu* ternyata berpendidikan cukup, sehingga mengerti tentang etika umum, sehingga prioritas penyesuaian ruang dilakukan didalam satuan rumah susun namun jika terpaksa dilakukannya di luar satuan rumah susun seperti di koridor didepan rumahnya. Sedangkan responden yang menyatakan *tidak perlu*, menyatakan bahwa penyesuaian *tidak boleh dilakukan di luar satuan rumah susun*, karena bukan miliknya atau melanggar peraturan. Responden ini merupakan penghuni berpenghasilan baik dan menghuni satuan rumah susun F - 36 keatas.

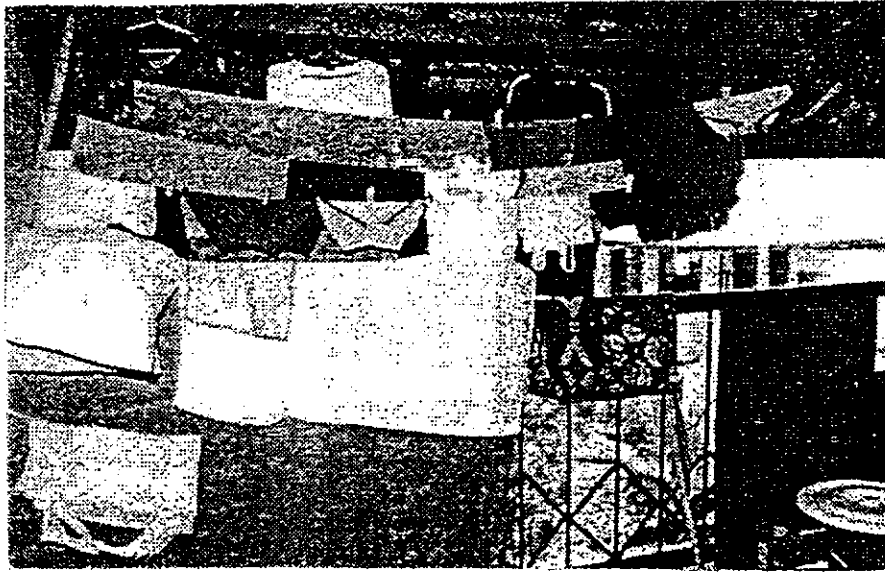
Tata ruang di rumah susun Menanggal *berbeda* dengan di rumah susun Sombo. Di rumah susun Menanggal *tidak dijumpai selasar yang menerus*, tetapi setiap 8 satuan

Gambar 5.10
Beberapa penyesuaian ruang serbaguna
di dalam satuan rumah susun Sombo, Surabaya



Penyesuaian R. Serbaguna menjadi *bermacam - macam ruang* yang mempunyai fungsi tunggal atau ganda, sesuai dengan kebutuhan penghuni. Terlihat sebagai r. tamu, r. tidur bahkan r. tidur dan r. makan bersama - sama.

Gambar 5.11
Beberapa penyesuaian balkon
di satuan rumah susun Sombo, Surabaya

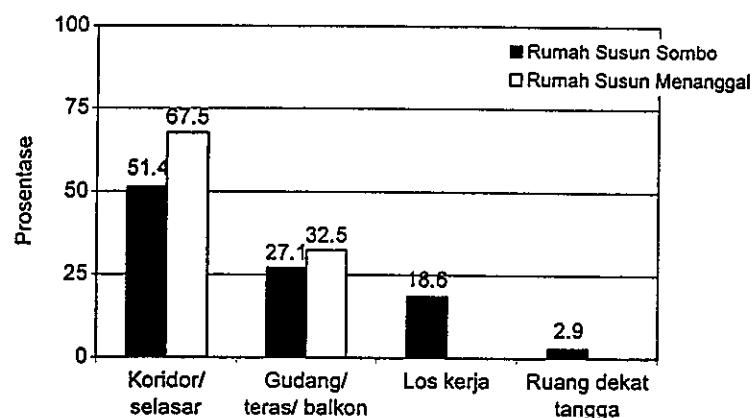


Balkon dalam satuan rumah susun banyak berubah fungsi karena letaknya yang menjadi satu dengan satuan rumah susun. Pencapaian, dan kemungkinan alih fungsi, potensial mengalami penyesuaian ruang.

rumah susun di ikat oleh 2 selasar penghubung, kemudian 2 selasar ini dihubungkan oleh tangga. Mengenai penyesuaian dan keluwesan ruang, responden yang menyatakan *perlu* merupakan responden yang menghuni satuan rumah susun standar dengan jumlah penghuni minimal 3 orang, sehingga memerlukan penyesuaian ruang karena keluarganya akan berkembang dimasa mendatang. Responden ini rata - rata berpendidikan minimal SMU dan Perguruan Tinggi dengan penghasilan sederhana menengah. Dari hasil wawancara responden menyatakan bahwa tahap I, *penyesuaian akan dilakukan didalam satuan rumah susun*. Sedangkan 24 responden yang menyatakan *cukup perlu* ternyata sebagian besar berpendidikan perguruan tinggi sehingga peraturan, hak dan kewajiban diketahuinya dengan baik sehingga menyatakan jika penghasilannya meningkat dan akan melakukan *penyesuaian ruang sesuai dengan kebutuhannya* dan penyesuaian haruslah dilakukan di dalam satuan rumah susun hingga tak mengganggu tetangga didekatnya. Sedangkan responden yang menyatakan *tidak perlu* menyatakan bahwa penyesuaian *tidak boleh dilakukan di luar satuan rumah susun*, karena bukan miliknya atau melanggar peraturan. Responden ini merupakan penghuni berpenghasilan sederhana atas dan kebanyakan menghuni lebih dari satu unit satuan rumah susun. Oleh karena itu *tata ruang mempunyai hubungan yang erat dengan kebutuhan penghuni, tipologi penghuni, tingkat pendidikan serta penghasilannya*.

Mengenai sikap yang dilakukan jika macam dan luas ruang satuan rumah susun kurang, pilihan tempat untuk melakukan penyesuaian diluar satuan rumah susun terinci pada diagram 5.16

Diagram 5.16
Pilihan tempat untuk melakukan penyesuaian ruang
diluar satuan rumah susun



Koridor atau selasar didepannya sebagai *dianggap sebagai miliknya*, dan karena letaknya didepan kebanyakan digunakan sebagai *teras untuk menerima tamu* sehingga ruang tamu yang ada didalam satuan rumah susun dapat difungsikan untuk ruang lain. Sedangkan responden yang memilih ruang didekat tangga sebagai perluasan ruang karena lokasi satuan rumah susunnya didekat tangga dan pula juga menggunakan selasar didepannya sebagai *ruang miliknya*. Sedangkan 92 responden yang memilih menggunakan garasi / los kerja ternyata merupakan penghuni yang *mentaati peraturan dan menyadari pentingnya keindahan lingkungan*.

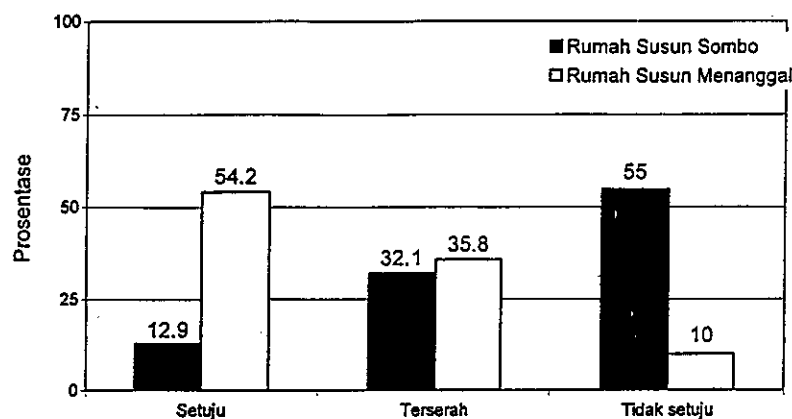
Sedangkan responden di rumah susun Menanggal menyatakan bahwa penyesuaian dilakukan di selasar penghubung didepannya bersama - sama dengan balkon. Selasar penghubung potensial digunakan karena hanya digunakan oleh 4 satuan rumah susun dimana setiap sisi digunakan 2 satuan rumah susun, sehingga tidak terganggu penghuni lainnya. Untuk responden yang memilih menggunakan balkon sebagai prioritas penyesuaian ruang, karena peraturan yang semestinya tidak memperkenankan. Sikap ini dipilih karena sebagian besar responden ini berpendidikan tinggi, sehingga segan kalau melanggar peraturan. Responden ini mengeluhkan *tidak adanya penegakan disiplin Peraturan Tentang Tata Cara Penggunaan Ruang - Ruang Umum* di Rumah Susun yang dahulu telah disepakati pada saat akad kredit, sehingga kasus *akuisisi ruang* di semua lantai semakin banyak sesuai dengan keinginan masing - masing penghuni.

2.2.2. PENYESUAIAN RUANG

Mengenai perlunya Peraturan Tentang Tata Cara Penggunaan Ruang - Ruang Umum dalam blok bangunan, di rumah susun Sombo responden yang menyatakan *tidak setuju*, karena kecilnya luasan satuan rumah susun sehingga diperlukan ruang kompensasi untuk memenuhi kekurangan ruang, namun jika Peraturan Tentang Tata Cara Penggunaan Ruang - Ruang Umum mengijinkan akuisisi ruang dengan pedoman penggunaannya, reseponden menyatakan setuju pula. Bagi reseponden penyesuaian ruang sangat diperlukan untuk menampung kebutuhan - kebutuhannya. Dari jawaban responden diatas dapat disimpulkan bahwa sebagian besar penghuni yaitu 136 responden (97,1%) *menyetujui akuisisi ruang* hanya diperlukan *Peraturan Tentang Tata Cara Penggunaan Ruang - Ruang Umum* agar *kualitas lingkungan rumah susun* tetap terjaga.

Mengenai perlunya Peraturan Tentang Tata Cara Penggunaan Ruang - Ruang Umum responden responden di rumah susun Menanggal sangat setuju untuk memelihara dan menjaga kualitas lingkungan. Sedangkan yang tidak setujupun akan setuju asal diijinkan menggunakan ruang - ruang luar sesuai dengan peraturan yang disepakati oleh seluruh penghuni. Bagi responden ini karena kecilnya luasan satuan rumah susun sehingga *diperlukan ruang kompensasi untuk memenuhi kekurangan ruang*. Sehingga peraturan tersebut diatas mendesak diadakan dan menjadi tanggung jawab pengelola untuk menyelesaikannya. Untuk terincinya pandangan responden secara rinci terlihat pada diagram 5.17

Diagram 5.17
Perlunya Peraturan Tentang
Tata Cara Penggunaan Ruang - Ruang Umum

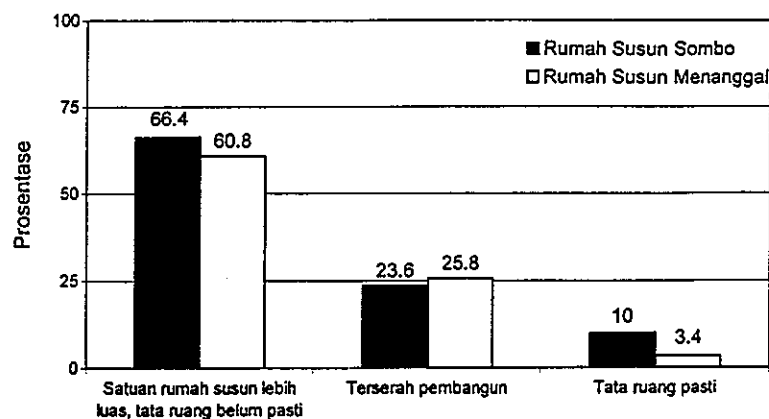


Tentang pilihan rancangan tata ruang, 93 responden (66,4%, N=140) rumah susun Sombo memilih *satuan rumah susun yang lebih luas namun belum selesai pengaturan tata ruangnya*, sedangkan 33 responden (23,6%) lebih memilih terserah pembangun dan 14 responden (10,0%) memilih rancangan tata ruang yang pasti. Jika responden yang memilih terserah, dimana setengahnya dianggap juga memilih rancangan tata ruang yang lebih luas tetapi belum selesai dan setengah lainnya dianggap memilih rancangan tata ruang yang pasti, maka yang memilih *rancangan tata ruang yang lebih luas namun belum pasti* sejumlah 109 responden (77,8%).

Tentang pilihan rancangan tata ruang, 73 responden (60,8%, N=120) rumah susun Menanggal memilih *satuan rumah susun yang lebih luas namun belum selesai pengaturan tata ruangnya*, sedangkan 31 responden (25,8%) lebih memilih terserah pembangun dan 16 responden (13,4%) memilih rancangan tata ruang yang pasti. Jika

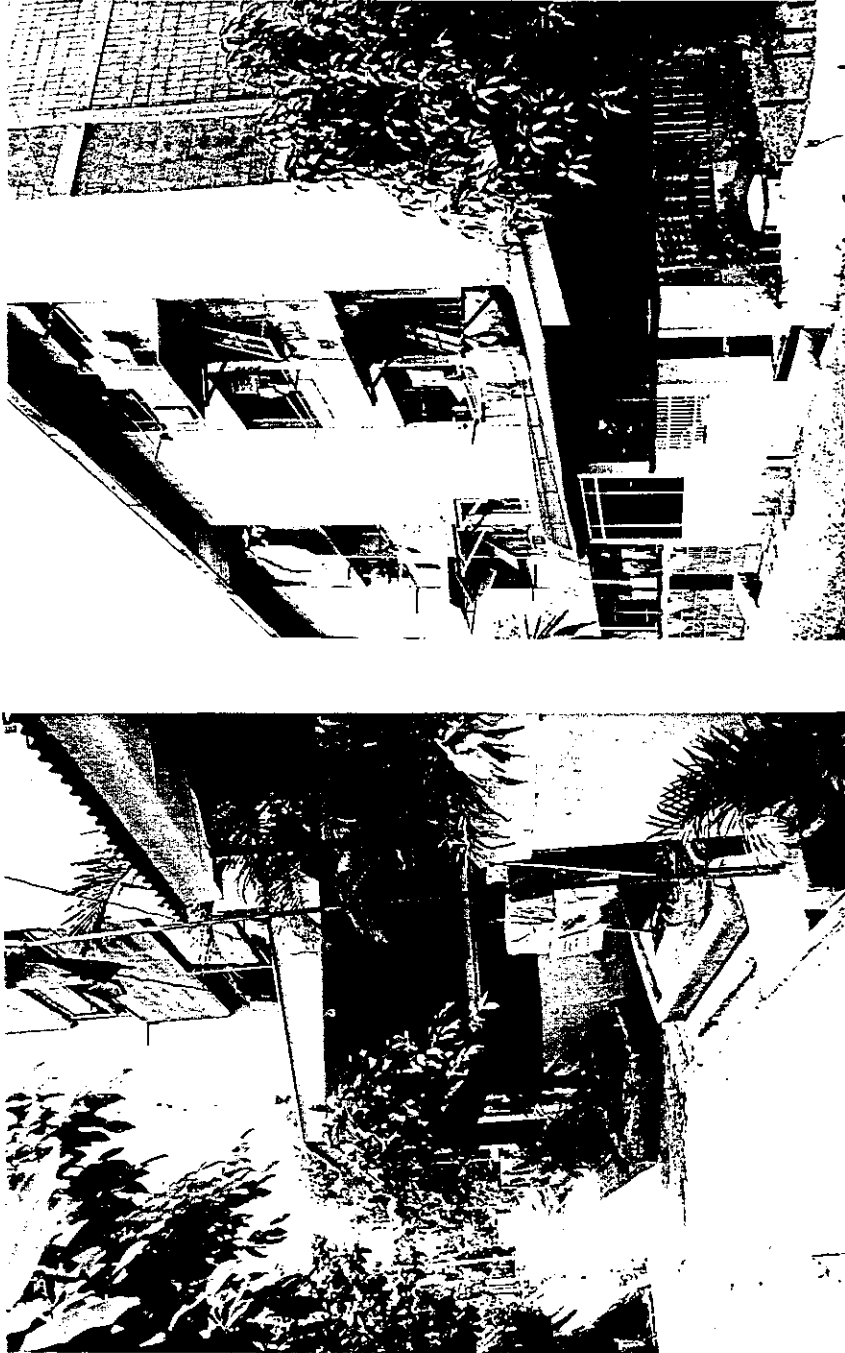
responden yang memilih terserah, dimana masing - masing setengahnya dianggap memilih rancangan tata ruang yang lebih luas tetapi belum selesai dan setengah lainnya memilih dianggap memilih rancangan tata ruang yang pasti, maka yang memilih *rancangan tata ruang yang lebih luas namun belum pasti* sejumlah 88 responden (73,3%). Rancangan tata ruang yang lebih luas tetapi belum selesai memang mempunyai *keluwesan pengaturan tata ruang*, namun *hanya harus ada pedoman penyesuaian* agar penghuni melakukan penyesuaian tata ruang tidak mengganggu lingkungan disekitarnya serta terencana dengan baik, oleh karena itu untuk memudahkan pelaksanaan akan sangat baik *jika digunakan Koordinasi Modular*.

Diagram 5.18
Pilihan tata ruang satuan rumah susun



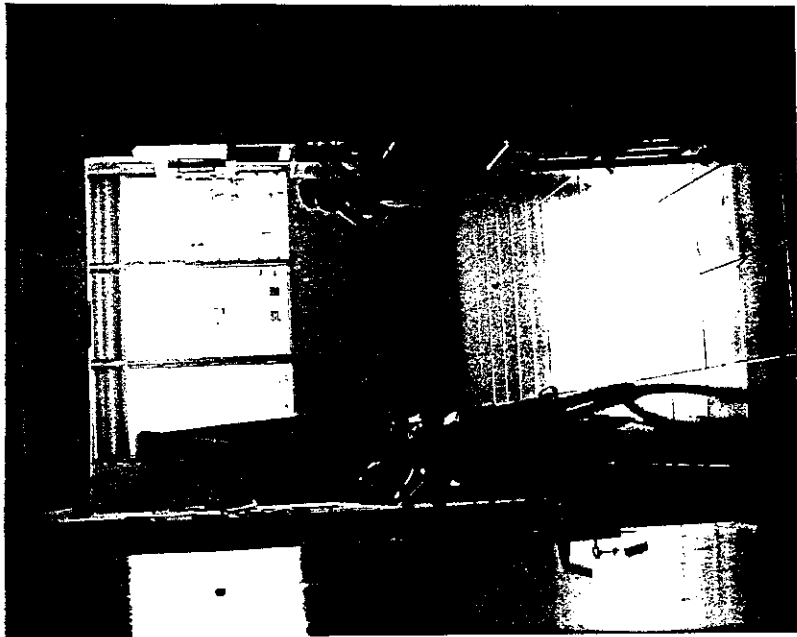
Mengenai bahan bangunan yang dipilih untuk penyesuaian ruang 66 responden (47,1%, N=140) rumah susun Sombo memilih menggunakan *partisi dari multipleks karena cepat dipasang, cukup kedap suara, mudah dicat serta dapat ditemplei foto dll* sehingga mempunyai pengaruh besar pada keindahan tata ruang. Sedangkan 59 responden (42,1%) *memilih tirai* sebagai bahan untuk menyesuaikan ruang, karena mudah dipasang serta murah. Alasan murah ini dipilih oleh 38 responden (27,1%) karena responden mempunyai penghasilan sederhana. Responden ini juga menyadari tirai ini tidak memenuhi syarat privasi, namun ruang tetap mempunyai keluwesan penggunaan yang tinggi. Terdapat 15 responden (10,8%) yang memilih dinding batu bata untuk menyesuaikan ruang - ruangnya, karena akan diperoleh kedap suara yang bagus sehingga privasi masing - masing ruang dapat terjaga. Responden ini termasuk kelompok berpenghasilan sederhana atas, sehingga *kenyamanan menghuni* menjadi salah satu tujuan tinggal di rumah susun.

Gambar 5.12
Beberapa penyesuaian ruang diluar
di satuan rumah susun Menanggal, Surabaya



Di lantai - I yang mempunyai halaman, banyak di manfaatkan penghuni untuk perluasan sebagai ruang tamu. Di dinding karena balkon di pakai untuk perluasan ruang sehingga di pasang kosen dan konsol untuk penahan hujan dan mengurangi panas. Perlu *Pedoman Penyesuaian Ruang* baik di lantai - I, II, III & IV sehingga kualitas lingkungan tetap terjaga.

Penyesuaian ruang yang dilakukan penghuni, karena *penghuni mempunyai 2 unit satuan rumah susun*. Ruang tanpa perabot berfungsi sebagai ruang keluarga dan ruang makan.



Gambar 5.13
Penyesuaian ruang yang menyebabkan
keindahan lingkungan menjadi terganggu
rumah susun Menanggal, Surabaya



Tak adanya Pedoman Penyesuaian Ruang, mengakibatkan konsol yang tidak terencana sehingga mengakibatkan keindahan tampilan rumah susun terganggu.

Mengenai bahan bangunan yang dipilih untuk penyesuaian ruang 69 responden (57,5%, N=120) responden rumah susun Menanggal memilih menggunakan *partisi dari multipleks* karena alasan yang sama dengan responden rumah susun Sombo, sehingga dapat meningkatkan keindahan tata ruang. Alasan pemilihan bahan bangunan ini dipilih karena responden ini mempunyai penghasilan sederhana menengah dan sederhana atas sehingga mampu membeli bahan bangunan yang cukup berkualitas. Sedangkan 14 responden (11,7%) memilih tirai sebagai bahan untuk menyesuaikan ruang juga karena *mudah dipasang serta murah*. Untuk *meningkatkan estetika* tirai banyak responden menambahkan lipatan - lipatan pada tirai tersebut. Alasan murah ini dipilih, karena responden mempunyai penghasilan sederhana. Jika di waktu mendatang penghasilan meningkat tirai ini juga akan diganti dengan multipleks. Terdapat 38 responden (31,6%) yang memilih dinding batu bata untuk menyesuaikan ruang - ruangnya, karena akan diperoleh ruang yang kedap suara, aman serta memungkinkan di selesaikan dengan bermacam bahan, sehingga *privasi dan keindahan* masing - masing ruang dapat terjaga. Responden ini termasuk kelompok berpenghasilan sederhana atas bahkan berpenghasilan menengah, sehingga *kenyamanan menghuni* menjadi salah satu tujuan tinggal di rumah susun.

Dari hasil penelitian diatas dapat dirangkum bahwa penyesuaian tata ruang di satuan rumah susun disebabkan adanya *peningkatan kebutuhan* serta adanya *pengaruh interaksi penghuni dengan masyarakat*. Penyebab - penyebab penyesuaian tersebut adalah :

1. *Pertambahan Jumlah Penghuni*. Pertambahan jumlah penghuni akan mengakibatkan meningkatnya kebutuhan akan ruang lebih - lebih jika penghuni itu dewasa atau wanita, sehingga *tipologi penghuni* berubah dan akhirnya membutuhkan ruang - ruang yang sesuai (Unterman, Robert & richard Small, 1986).
2. *Peningkatan Pendapatan*. Aldo Rossi (1982) mengatakan bahwa kekuatan yang paling dominan dalam pertumbuhan adalah *kekuatan ekonomi*, sedangkan Svalastoga (1989) mengatakan bahwa status sosial ekonomi seseorang akan *diungkapkan pada perilakunya dalam masyarakat* dengan menunjukan *gaya hidupnya dalam berbagai aspek kehidupan*. Dalam penelitian terlihat bahwa akibat peningkatan pendapatan penghuni akan melakukan penyesuaian ruang terutama yang tinggal di lantai - II, III & IV sedangkan yang tinggal di lantai - I akan melakukan penyesuaian ruang dan penambahan ruang, karena adanya halaman. *Bangunan menjadi simbol keberadaan penghuni*.
3. *Tingkat Pendidikan*. Makin tinggi pendidikan penghuni akan mempengaruhi cara berfikir dan pandangan hidup penghuni, sehingga akan mempengaruhi penggunaan

keuangan keluarga dan kebutuhan penghuni. Hal ini akan tercermin pada tampilan satuan rumah susun.

4. *Pengaruh Luar*. Pengaruh dari luar akibat adanya *interaksi dengan penghuni* disekitarnya dan atau *masyarakat luas* akan berpengaruh pada cara berfikir dan pandangan hidupnya. Pengaruh luar mempunyai hubungan yang erat dengan tingkat pendidikan dan kepercayaan yang dianutnya.

Rangkuman selanjutnya bahwa penyesuaian ruang akan dilakukan pada 2 tempat yaitu :

A. *Didalam Satuan Rumah Susun*.

Kebanyakan merupakan *tahap pertama* penghuni melakukan penyesuaian ruang untuk memenuhi kebutuhan - kebutuhannya. Penyesuaian ini bersifat privat, berdasarkan hirarki ruang, berdasar fungsi dan sifat kegiatan. Tujuan penyesuaian ini lebih diprioritaskan pada kesejahteraan keluarga.

B. *Diluar Satuan Rumah Susun*.

Ruang - ruang yang dipakai untuk penyesuaian ruang atau di akuisisi adalah ruang - ruang umum yang terletak *paling dekat dengan satuan rumah susunya sehingga terasa menjadi satu kesatuan dengan satuan rumah susunnya, teritorinya menjadi lebih luas*. Oleh karena itu kebanyakan yang di akuisisi adalah ruang publik didepannya seperti : selasar, ruang - ruang publik didekat tangga, hall sehingga teritorinya bertambah luas.

2.3. RASA AMAN PENGHUNI

2.3.1. STATUS SATUAN RUMAH SUSUN

Mengenai status satuan rumah susun yang dihuni sekarang, 140 responden (100%, N=140) rumah susun Sombo menyatakan *menyewa dengan uang sewa Rp. 2.500,- / bulan / unit F - 18*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa apakah penghuni merasa aman dari kemungkinan penggusuran, 111 responden (79,3%, N=140) menyatakan aman dan 29 responden (20,7%, N=140) menyatakan cukup aman. Rasa aman responden ini disebabkan karena penghuni *percaya kepada Pemerintah* serta keterangan yang diberikan bahwa satuan rumah susun Sombo *dapat dibeli oleh penghuni*. Sedangkan 29 responden menyatakan *cukup aman*, karena disebabkan belum adanya kepastian dilakukan jual beli pada hal peresmian telah dilakukan pada Oktober 1990.

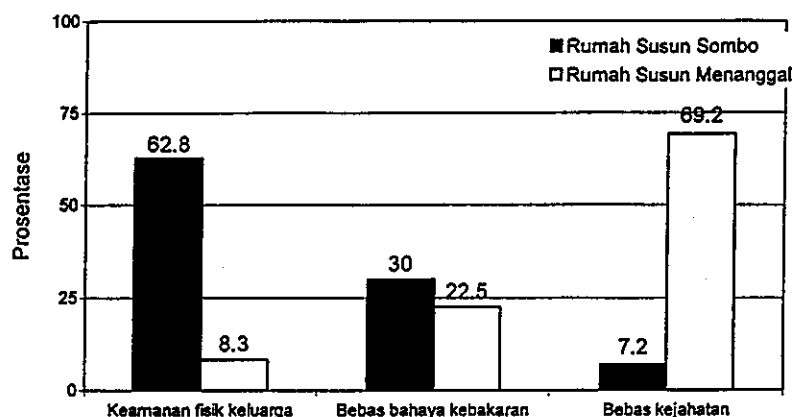
Sedangkan di rumah susun Menanggal, 120 responden (100%, N=120) menyatakan membeli dari pihak Perum Perumnas cabang VI Surabaya. Bahkan dengan keputusan pemerintah bahwa kepada pembeli rumah sederhana dan satuan rumah susun sederhana dapat diberikan Sertifikat Hak Milik, pembeli semakin yakin bahwa penghuni akan mendapatkan *hak kepemilikan Sertifikat Hak Milik*.

Terhadap kemungkinan adanya penggusuran, seluruh responden menyatakan rasa aman, karena rumah susun Menanggal dibangun oleh Perum Perumnas *perusahaan pembangunan perumahan yang dimiliki oleh Pemerintah*, sehingga tidak mungkin digusur. Lebih - lebih dengan dapat diberikannya sertifikat Hak Milik pada penghuni, karena satuan rumah susun Menanggal masuk kualifikasi satuan rumah susun sederhana menjadikan penghuni semakin yakin tidak akan digusur.

2.3.2. RASA AMAN

Tentang rasa aman yang dibutuhkan oleh penghuni di rumah susun Sombo maupun rumah susun Menanggal tersaji pada diagram 5.19

Diagram 5.19
Rasa aman yang dibutuhkan penghuni



Di rumah susun Sombo dimana mempunyai tingkat *keguyuban dan kebersamaan yang tinggi*, merupakan faktor penting dalam menjaga keamanan terhadap kemungkinan - kemungkinan adanya gangguan kriminalitas. Oleh karena itu di rumah susun Sombo *keamanan terhadap gangguan kriminal* tidak menjadi masalah. Justru yang perlu diperhatikan adalah bahaya keamanan keluarga.

Gambar 5.14
Upaya - upaya penghuni untuk
memperoleh rasa aman bermukim di rumah susun
Rumah susun Sombo, Surabaya



Rancangan baru blok - K, dengan menjawab tuntutan rasa aman dengan membuat kanopi & 1 pintu masuk utama dengan dilengkapi dengan pintu utama.



Pintu masuk utama ke Lantai - II blok - B. Penghuni menambah sendiri pintu besi untuk keamanan lantai - II, III & IV.

Gambar 5.15
Upaya - upaya penghuni untuk
memperoleh rasa aman bermukim di rumah susun
Rumah susun Menanggal, Surabaya



Di rumah susun Sombo, balustrade dari jeruji besi yang dalam rancangan blok bangunan berikutnya *dirubah dengan balustrade batu bata*, karena alasan keamanan.



Di rumah susun Menanggal, penghuni *menambah pagar dengan pintu utama* untuk memperoleh rasa aman dari bahaya kriminalitas.

Keamanan keluarga semakin dibutuhkan setelah ada anak jatuh dari lantai - III melalui balustrade jeruji besi. Juga yang dikeluhkan adalah *sudut tangga yang curam* serta perbandingan yang tidak benar *antara anak tangga dan ibu tangga* sehingga membahayakan anak - anak & ibu - ibu yang memakai kain. Bahaya kebakaran merupakan prioritas ke - 2 yang perlu mendapatkan perhatian, karena dengan bangunan 4 lantai belum tersedia peralatan yang sesuai untuk memadamkan kebakaran.

Sedangkan di rumah susun Menanggal prioritas keamanan yang dibutuhkan adalah perlunya *rasa keamanan bebas dari kejahatan*. Rumah susun Menanggal dengan penghuni yang beragam dan berasal dari bermacam latar belakang, maka tingkat *keguyuban dan kebersamaan rendah*, sehingga sangat mempengaruhi rasa kebersamaan untuk menjaga keamanan secara bersama - sama. Jarak beberapa bangunan cukup jauh sebagai akibat perlunya lapangan terbuka ikut berpengaruh pada pengawasan terhadap gangguan kriminalitas. Dengan tingkat pendapatan dan tingkat pendidikan yang cukup tinggi, penghuni juga memprioritaskan pada penanggulangan *bahaya kebakaran, keamanan pribadi dan keamanan rumah*.

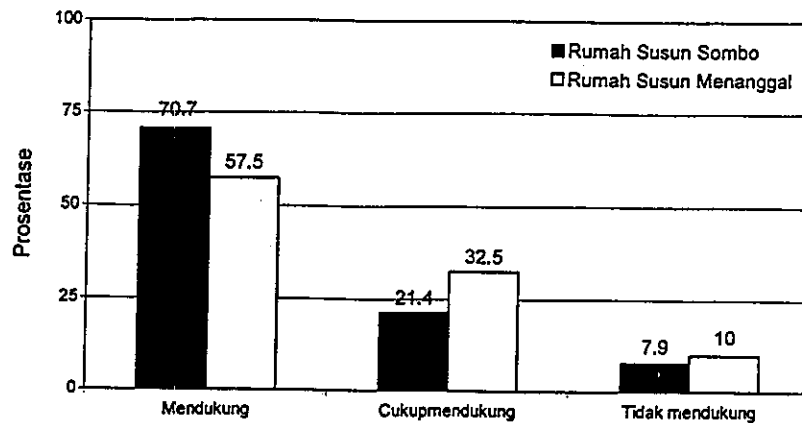
Dari wawancara dengan responden di rumah susun Sombo dan rumah susun Menanggal menginginkan *peralatan pemadam kebakaran* seperti 1 tabung extinguisher di setiap lantai untuk pencegahan pertama jika ada kebakaran.

Tentang rancangan tata ruang rumah susun apakah mendukung terpeliharanya keamanan lingkungan, responden di rumah susun Sombo menyatakan bahwa yang mendukung terpeliharanya keamanan lingkungan adalah *jarak bangunan yang sangat dekat* serta adanya *selasar panjang dengan satuan rumah susun di kanan - kirinya*, sehingga sesama penghuni mudah untuk melihat orang yang masuk ke satuan rumah susun di lantai yang sama. Namun hal ini membawa konsekuensi privasi masing penghuni berkurang. Untuk responden yang menyatakan cukup mendukung karena pada blok B & C untuk naik ke lantai - II, III & IV terbuka sehingga tidak aman.

Responden yang menyatakan tata ruang rumah susun Menanggal *tidak mendukung* keamanan karena dalam *satu blok dipisahkan menjadi 2 bagian*, sehingga hanya 8 satuan rumah susun yang dapat saling mengawasi inipun tidak langsung karena 8 satuan ini pisahkan oleh bordes tangga. Kekerabatan dan keguyuban menjadi berkurang karena rancangan tata ruang ini. Sedangkan responden yang menyatakan *cukup mendukung* terpeliharanya keamanan karena dengan jumlah 8 satuan rumah susun

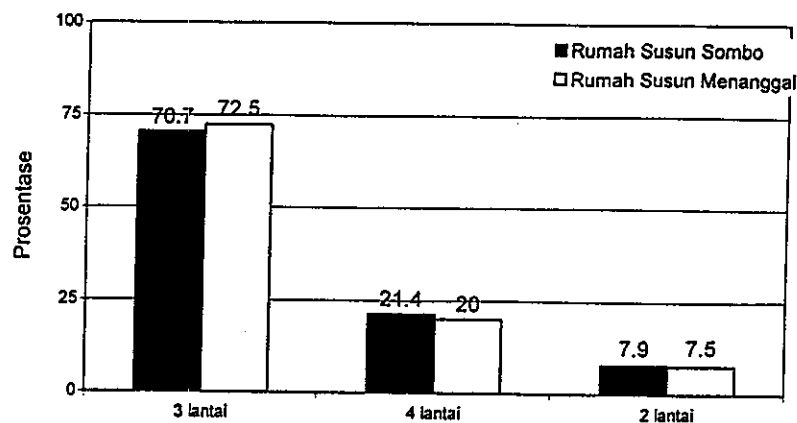
terdapat keseimbangan antara privasi dan keamanan penghuni. Data yang terinci tentang rasa aman yang dibutuhkan penghuni tersaji pada diagram 5.20 dibawah ini.

Diagram 5.20
Apakah tata ruang rumah susun mendukung keamanan lingkungan



Mengenai jumlah lantai bangunan yang diinginkan responden rumah susun Sombo dan rumah susun Menanggal, rinciannya tersaji pada diagram 5.21 dibawah ini.

Diagram 5.21
Jumlah lantai yang diinginkan penghuni



Menurut responden di rumah susun Sombo memilih agar *rumah susun berlantai 3*, dengan alasan bahwa masih *dapat melihat dengan jelas anak - anak yang bermain di lapangan di bawah*, bagi penghuni yang tinggal di lantai - III untuk naik juga tidak terlalu lelah terutama untuk orang tua, juga *tidak timbul rasa kaget (cultural shock)*. Pengalaman penghuni pada pertama menghuni di lantai - IV banyak penghuni yang

merasakan seperti *vertigo* (*singunen* - Jawa). Terdapat 11 responden yang menginginkan 2 lantai, karena kenyamanan menghuni masih dapat diperoleh dengan baik. Hal ini karena responden ini kebanyakan berpenghasilan sederhana atas jadi mempunyai kemampuan di bidang ekonomi.

Di rumah susun Menanggal responden yang menginginkan *rumah susun berlantai 3*, ternyata mempunyai alasan yang sama dengan penghuni rumah susun Sombo, bahkan penjagaan keamanan untuk anak - anak semakin diperlukan. Sedangkan responden yang memilih rumah susun berlantai 4 karena faktor ekonomi, namun menyarankan agar *dirancang tangga yang nyaman* agar penghuni yang tinggal dilantai - IV tidak kelelahan. Untuk responden yang menginginkan rumah susun berlantai 2, ternyata juga menyatakan memilih rumah susun Menanggal karena faktor lokasi yang strategis. Responden ini ternyata banyak menghuni lantai - I dan berpenghasilan baik.

Bagi penghuni rumah susun Sombo dan rumah susun Menanggal yang sangat menentukan rasa aman tinggal adalah *status kepemilikan satuan rumah susun yang dihuninya*, sebagai suatu kebutuhan dasar yang harus terpenuhi. Dengan memiliki satuan rumah susun penghuni akan dengan aman mencari nafkah, terjamin mewujudkan cita - cita dan keinginannya serta mampu berinteraksi dengan masyarakat disekitarnya.

Untuk rasa aman tinggal di suatu lingkungan permukiman, rasa aman dipengaruhi oleh beberapa hal yaitu *pertama pola tata ruang*, yaitu dengan tata ruang sebagai wadah kegiatan penghuni akan menentukan kualitas hubungan antar penghuni. Sebagai contoh : ruang - ruang umum yang dikelilingi oleh satuan rumah susun akan memudahkan hubungan antar penghuni, jendela yang mudah dilihat oleh sesama penghuni di blok lain rumah susun, bentuk rumah susun yang melingkar. *Kedua adalah tingkat keguyuban dan keeratan hubungan antar penghuni*, karena erat dan guyubnya hubungan antar penghuni secara naluriah tercipta cara pengawasan bersama sebagai bagian dari pola persahabatan (*friendship formation*) dan kelompok sosial (*grup membership*) yang berhasil kata C.M. Deasy. FAIA & Thomas Lasswell, Ph.D., (1985). Rasa aman terutama berhubungan dengan *bahaya kejahatan atau vandalisme*. Selanjutnya *tingkat pendidikan & pendapatan* akan mempengaruhi cara menghuni, terutama terhadap bahaya keamanan fisik atau pribadi seperti terjatuh dari lantai atas. Dengan pendidikan yang cukup penghuni akan mengerti bagaimana menghuni rumah susun dengan baik. Penghuni dengan *pendidikan dan pendapatan yang tinggi* memberikan perhatian khusus pada *keamanan pribadi*.

Keempat adalah *jumlah lantai bangunan*. Penghuni lebih menginginkan jumlah lantai yang masih dapat melihat anak - anak bermain di lapangan dengan jelas, juga mengurangi kelelahan untuk mencapai satuan rumah susun yang terletak di lantai - lantai atas serta mengurangi guncangan budaya (*cultural shock*). Seluruh penghuni menyadari *pentingnya peralatan pemadam kebakaran* untuk mencegah timbulnya bahaya kebakaran sehingga *keamanan pribadi (personal safety)* tetap terjaga.

2.4. HUBUNGAN ANTAR PENGHUNI

2.4.1. HUBUNGAN ANTAR PENGHUNI

Seluruh responden (100%, N=140) di rumah susun Sombo maupun di rumah susun Menanggal (100%, N=120) menyatakan bahwa hubungan antar penghuni sangat diperlukan terutama 1 blok bangunan. Di rumah susun Sombo hubungan baik dengan tetangga dinyatakan oleh 138 responden (98,6%, N=140) dan hanya 2 responden (1,4%, N=140) yang menyatakan hubungan antar penghuni cukup baik. Hubungan yang sangat baik antar penghuni ini tidak terlepas kondisi sosial budaya dan sosial ekonomi penghuni seperti : *berasal dari lingkungan lama yang sama, etnis yang hampir sama* yaitu hanya suku Madura dan Jawa, *tingkat kesejahteraan penghuni* yang sebagian besar sama. 2 responden yang menyatakan hubungan cukup baik, tidak memberikan jawaban yang pasti alasan - alasannya.

Sedangkan di rumah susun Menanggal menyatakan bahwa hubungan baik dengan tetangga dinyatakan oleh 112 responden (93,3%, N=120), terutama yang berada pada blok bangunan yang sama. Namun hubungan baik ini terjalin setelah sesama penghuni tinggal di rumah susun Menanggal sehingga dapat saling mengetahui karakteristik masing - masing. Oleh karena itu di rumah susun Menanggal responden menginginkan adanya *kegiatan dan wadah untuk dapat melakukan interaksi antar penghuni* dengan lebih baik.

Dari aspek tata ruang, baik di rumah susun Sombo maupun rumah susun Menanggal hubungan yang baik antar penghuni ini di rumah susun Sombo disebabkan oleh *jarak satuan rumah susun yang berjejeran rapat* sehingga sangat dekat. Rincian pendapat tentang alasan hubungan baik antar penghuni terlihat pada diagram 5.23 dibawah ini.

Diagram 5.22
Pandangan penghuni tentang
perlunya hubungan antar penghuni

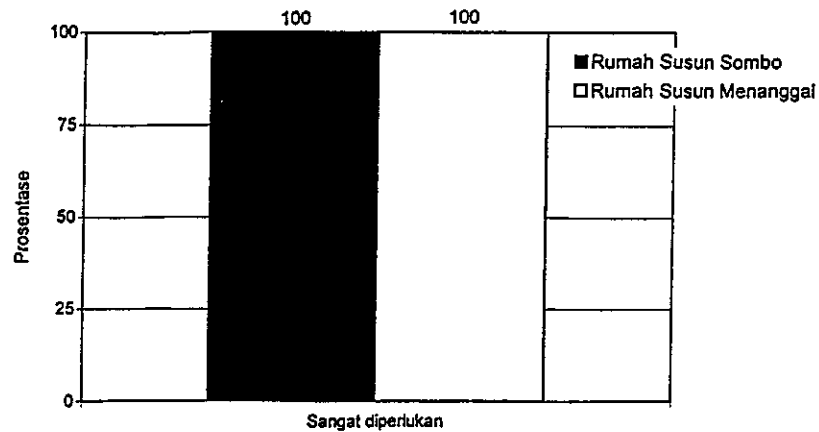
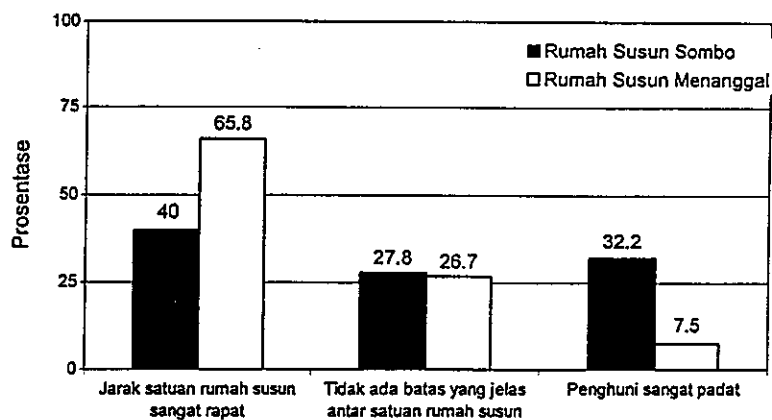
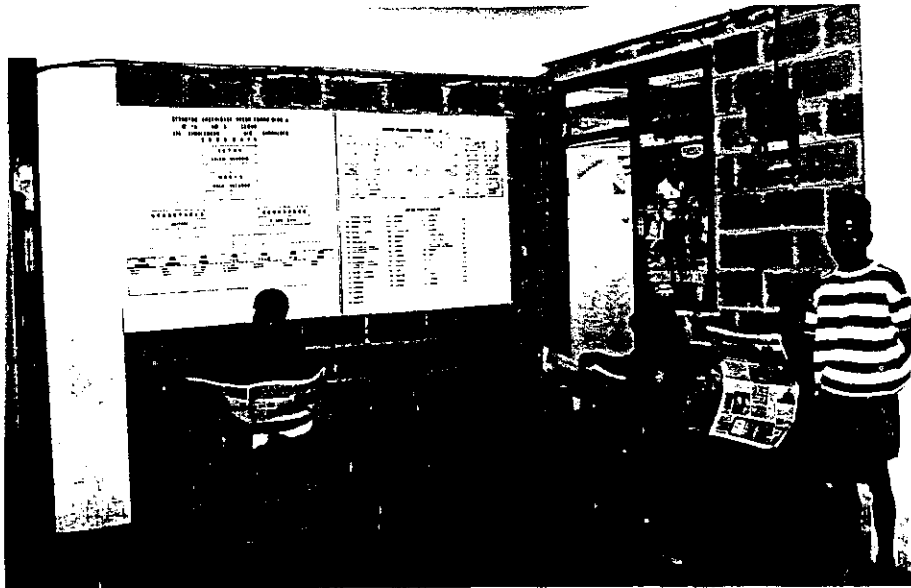


Diagram 5.23
Sebab - sebab hubungan baik antar penghuni



Responden di rumah susun Sombo menyatakan bahwa dengan *sangat dekatnya satuan rumah susun* memudahkan hubungan antar penghuni, namun konsekuensinya privasi masing - masing penghuni menjadi berkurang. Sedangkan 39 responden (27,8%) lainnya menyatakan karena *tak ada batas yang jelas antar satuan rumah susun* dan 45 responden (32,2%, N=140) menyatakan karena *penghuni sangat padat*. Responden - responden juga menyatakan bahwa karena *kesamaan kondisi sosial budaya dan sosial ekonominya* menumbuhkan rasa kebersamaan dan keguyuban. Di rumah susun Menanggal hubungan yang baik antar tetangga ini disebabkan oleh karena *jarak satuan rumah susun berjejeran sangat dekat*.

Gambar 5.16
Ruang - ruang umum sebagai wadah
hubungan antar penghuni
Rumah susun Sombo, Surabaya



Selasar tengah blok bangunan yang dirancang sebagai pusat
kegiatan penghuni, berfungsi sebagai wadah hubungan
antar penghuni dan bermain anak - anak.

Gambar 5.17
Ruang terbuka antar bangunan dan selasar tengah
blok bangunan untuk wadah hubungan antar penghuni
Rumah susun Sombo, Surabaya



Selasar tengah yang dirancang sebagai wadah hubungan antar penghuni *kurang berfungsi karena gelap*, sebagian berubah fungsi menjadi warung, tempat parkir penghuni lantai di atasnya.



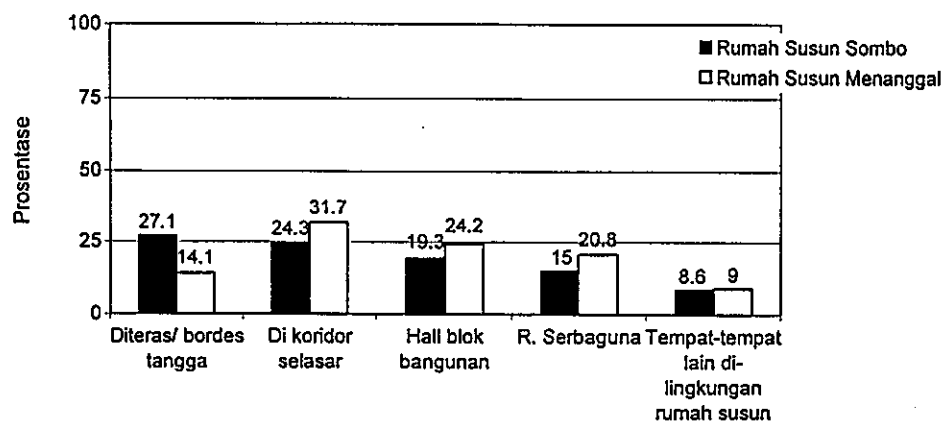
Ruang terbuka antar bangunan *tanpa pagar serta jaraknya yang terlalu dekat*, menjadi wadah hubungan antar penghuni.

Pendapat ini dinyatakan oleh 79 responden (65,8%, N=120). Dengan pola tata ruang yang ada, penghuni yang berdekatan adalah 4 satuan rumah susun yang dihubungkan dengan selasar penghubung dan 4 satuan rumah susun disebelahnya yang dihubungkan dengan tangga. Dengan jumlah yang kecil hubungan antar penghuni akan menjadi lebih erat, namun dengan penghuni blok lain akan berkurang. Sedangkan 32 responden (26,7%) menyatakan karena tak ada batas yang jelas antar satuan rumah susun. Beberapa responden menyatakan akibat pengaruh pola tata ruang, *terasa 4 penghuni satuan rumah susun terasa seperti keluarga besar*.

Dari wawancara dengan penghuni, diperlukan suatu *rekayasa sosial* untuk mempererat hubungan antar penghuni antar blok bangunan sehingga timbul rasa kebersamaan dan keguyuban, sebagai syarat untuk *pengelolaan & pemeliharaan lingkungan rumah susun Menanggal*.

Tentang tempat yang terbaik untuk melakukan hubungan antar tetangga di rumah susun terinci seperti diagram 5.24 dibawah ini.

Diagram 5.24
Tempat terbaik untuk melakukan
hubungan antar penghuni



Di rumah susun Sombo, *selasar memang dirancang sebagai ruang umum (public space)* untuk wadah pusat kegiatan penghuni, seperti kebiasaan - kebiasaanya sewaktu hidup di kampung. Hall di blok bangunan merupakan pilihan kedua, karena hall merupakan representasi ruang tamu pada rumah biasa. Responden menyayangkan luasan hall ini sangat kecil. Untuk ruang disekitar tangga, hanya penghuni yang tinggal disekitar tangga

yang memanfaatkan sebagai wadah untuk komunikasi antar tetangga, karena *ruang sekitar tangga seolah - olah menjadi teritorinya*.

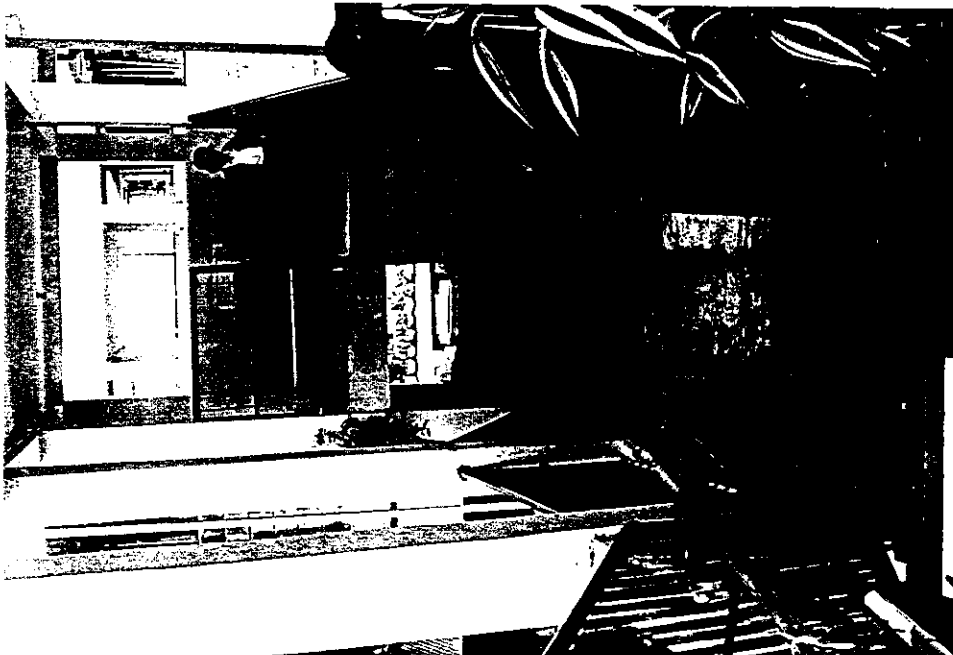
Mengenai komunikasi sesama anggota keluarga jika dilakukan 2x dalam seminggu disebut *jarang*, 3x dalam seminggu disebut *cukup sering* dan lebih 4x dalam seminggu disebut *sering*, ternyata 92 responden (65,7%, N=140) menyatakan cukup sering, 36 responden (25,7%) mengatakan sering dan 12 responden (8,6%) mengatakan jarang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar penghuni tetap melakukan komunikasi sesama anggota keluarga meskipun lelah setelah bekerja sehari. Responden mengatakan sangat membutuhkan ruang untuk wadah kegiatan tersebut, sekaligus untuk tempat belajar anak - anaknya. Responden percaya bahwa *pendidikan yang tinggi merupakan jalan utama untuk meningkatkan kesejahteraanya*. Responden juga menyetujui jika ada semacam *ruang bersama yang dipergunakan untuk belajar bersama* seluruh anak - anak di lantai yang sama atau di blok bangunan yang sama.

Di rumah susun Menanggal tempat yang terbaik untuk melakukan hubungan antar tetangga adalah di *selasar penghubung*, terutama untuk setiap 4 penghuni satuan rumah susun yang dihubungkan oleh 1 selasar penghubung dan 4 penghuni yang lain yang dihubungkan dengan tangga. Hal ini dinyatakan oleh 38 responden (31,7%, N=120). Sedangkan 29 responden (24,2%) menyatakan sebaiknya dilakukan di hall lantai - I blok bangunan, 25 responden (20,8%) lainnya menyatakan sebaiknya dilakukan di ruang serbaguna jika ada lingkungan rumah susun. Menurutnya *ruang serbaguna dan lapangan terbuka* potensial sebagai wadah penghuni untuk melakukan kegiatan - kegiatan dengan jumlah tamu besar, serta dapat digunakan sebagai tempat komunikasi antar penghuni.

Mengenai komunikasi sesama anggota, ternyata 68 responden (56,7%, N=120) menyatakan sering yaitu lebih 4x dalam seminggu. Sedangkan 37 responden (30,8%) mengatakan cukup sering berkomunikasi atau minimal 3x dalam seminggu. Untuk responden yang menyatakan komunikasi sesama anggota keluarga jarang atau hanya 2x dalam seminggu dinyatakan oleh 15 responden (12,5%, N=120). Lebih dari separo responden menyatakan sering berkomunikasi antar anggota keluarga, disebabkan karena *tersedianya ruang yang cukup* untuk melakukan kegiatan itu yang kebanyakan dilakukan di ruang tamu atau ruang keluarga.

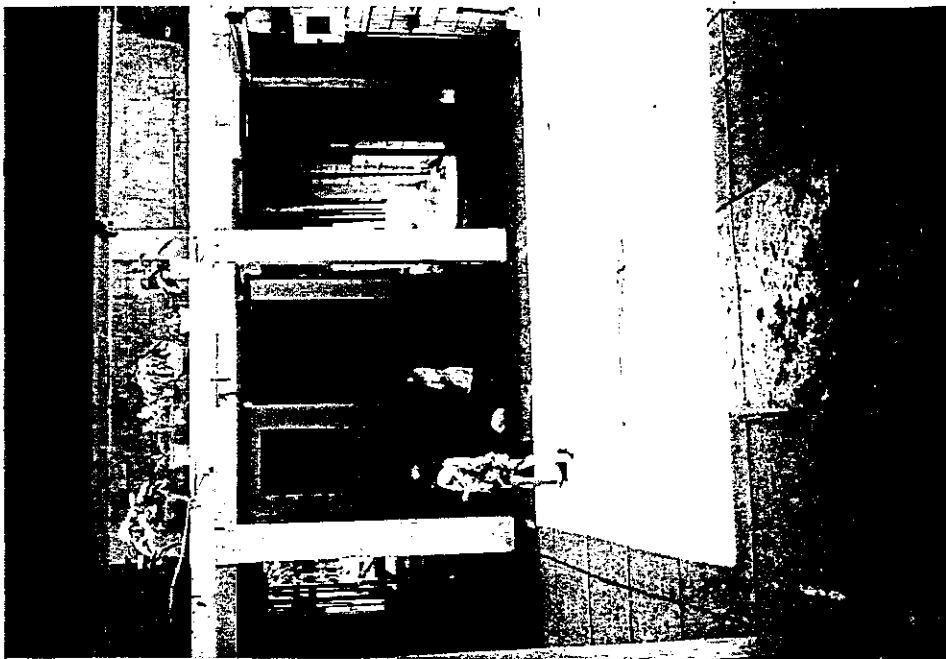
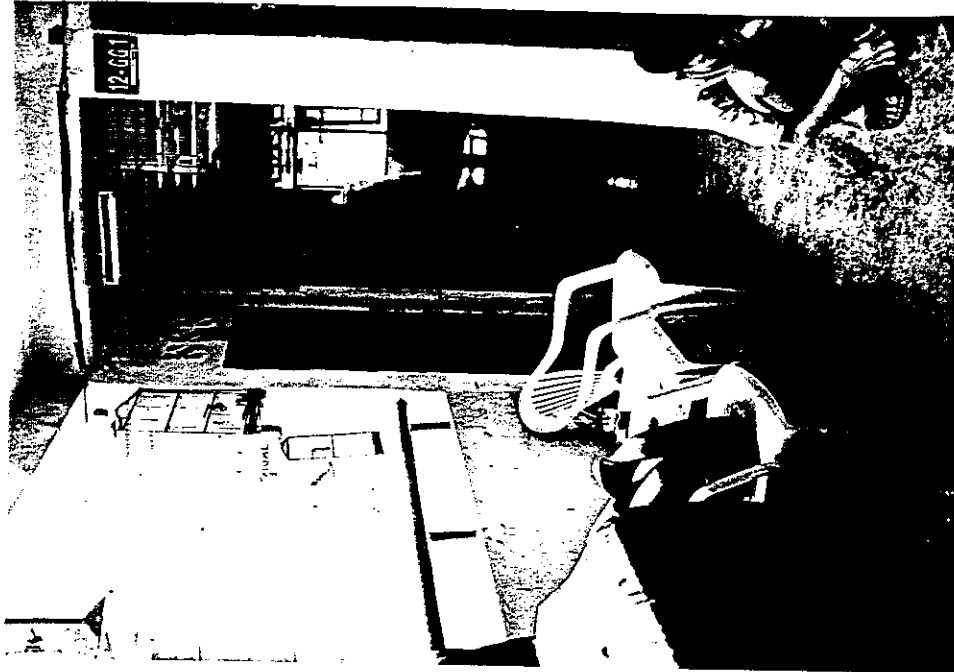
Responden berpendapat bahwa komunikasi merupakan kebutuhan dasar.

Gambar 5.18
Bordes tangga pemersatu selasar penghubung
Rumah susun Menanggal, Surabaya



Bordes penghubung 2 tangga potensial sebagai wadah hubungan antar penghuni. Karena sempit dan berbeda 0,5 lantai, penghuni malas menggunakannya. Kebanyakan dipakai tempat parkir sementara sepeda anak - anak.

Gambar 5.19
Tempat bermain anak - anak di lantai - I
dan Selasar penghubung 4 satuan rumah susun
Rumah susun Menanggal, Surabaya



Tempat bermain anak - anak di lantai - I *jarang* dipergunakan anak - anak untuk bermain *karena berbeda lantai*. Selasar penghubung menjadi berfungsi ganda : sebagai wadah hubungan antar penghuni & tempat bermain anak - anak

Hubungan antar penghuni sangat penting dan dibutuhkan oleh penghuni rumah susun. Hubungan ini merupakan *kebutuhan mendasar dan alamiah sebagai manusia* serta tidak terpengaruh oleh tingkat pendidikan, tingkat penghasilan. Dalam menghuni rumah susun hubungan antar tetangga akan lebih mudah terbentuk jika penghuni mempunyai *kondisi sosial budaya, sosial ekonomi yang sama. Pola lingkungan serta aspek tata ruang berpengaruh kuat* pada terbentuknya hubungan antar penghuni diatas, seperti kata Mumford, 1938 (dalam Johnson, P. : 1984). Jika penghuni berasal dari berbagai latar belakang dibutuhkan *rekayasa sosial* seperti : kegiatan - kegiatan, kelembagaan yang melibatkan penghuni - penghuni tersebut sehingga penghuni dapat saling bertemu, berkomunikasi sehingga secara bertahap timbul kebersamaan dan keguyuban hidup bersama menghuni dilingkungan rumah susun.

Kondisi sosial budaya yang mempengaruhi hubungan antar tetangga antara lain : *etnis, agama, pendidikan* sedangkan sosial ekonomi meliputi *pekerjaan, tingkat pendapatan*. Sedangkan aspek tata ruang yang mempengaruhi hubungan antar tetangga seperti : *bentuk rumah susun, jarak satuan rumah susun serta luasan ruang satuan rumah susun*. Seperti di rumah susun Sombo dan Menanggal hubungan antar tetangga bersifat *vertikal yaitu dalam satu blok bangunan*, karena tidak adanya selasar penghubung antar blok bangunan. Dengan perbandingan dengan rumah susun Pekunden di Semarang, responden di rumah susun Sombo dan rumah susun Menanggal *lebih tertarik pada hubungan horisontal* dengan menambahkan selasar penghubung disetiap lantai antar blok bangunan. Hal ini disebabkan karena keengganan menggunakan tangga serta dengan adanya selasar penghubung, *lantai menjadi luas sehingga pergerakan penghuni menjadi lebih bebas*.

Tempat terbaik untuk melakukan hubungan tersebut diatas adalah : pertama *selasar yang merupakan representasi dari halaman rumah biasa (landed house)*, kedua *hall blok bangunan yang merupakan ruang tamu* blok bangunan rumah susun dan ketiga adalah *ruang serbaguna, lapangan terbuka, taman* yang merupakan satu kesatuan dengan satuan rumah susun sebagai suatu rumah yang lengkap dan utuh.

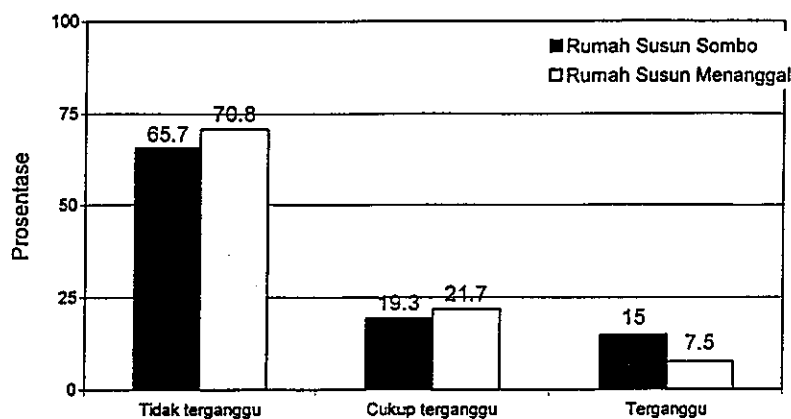
Komunikasi sesama anggota keluarga merupakan kegiatan yang penting dalam kehidupan berumah tangga, dan untuk kegiatan ini diperlukan ruang yang memadai sebagai tempat belajar dan pendidikan anak - anak. Penghuni rumah susun terutama yang berpenghasilan rendah berpendapat bahwa *pendidikan merupakan syarat untuk*

meningkatkan kesejahteraan seluruh anggota keluarga. Dana Cuff (dalam Johnson, P. : 1984) mengatakan, yang paling berpengaruh pada kegiatan sehari - hari adalah kegiatan yang berhubungan dengan sekolah dan pendidikan anak - anak yang selanjutnya akan berpengaruh pada kepribadian, bakat dan pandangan hidup penghuni.

2.4.2. KEGIATAN ANTAR PENGHUNI

Hasil penelitian tentang pengaruh kegiatan anak - anak di lingkungan rumah susun Sombo maupun di rumah susun Menanggal menunjukkan hasil yang hampir sama. Rincian hasil penelitian ini terlihat di diagram 5.25 dibawah ini.

Diagram 5.25
Pengaruh kegiatan anak - anak pada orang tua



Di rumah susun Sombo responden menyatakan bahwa mereka tidak terganggu karena antara lain responden menyadari *lapangan bermain di lingkungan rumah susun kurang*, juga *selasar adalah halaman rumah mereka dahulu* sehingga membutuhkan waktu untuk merubah kebiasaan itu, bagi anak - anak kecil *tempat bermain yang paling enak adalah dekat dengan rumahnya*. Bagi lingkungan kegiatan anak - anak tersebut *ikut menjaga keamanan lingkungan* paling tidak di lantai tempat ia bermain. Bagi yang cukup terganggu dan terganggu ternyata merupakan responden yang berpenghasilan sederhana atas dan beberapa mempunyai satuan rumah susun diatas standar F - 18, responden ini *membutuhkan privasi* bagi keluarganya.

Mengenai tamu baik teman ataupun saudara yang menginap di rumah susun Sombo, 17 responden (12,2%, N=140) menyatakan bahwa rata - rata menerima tamu

menginap 1x dalam 0,5 bulan, 32 responden (22,8%) 1x dalam 1 bulan, 51 responden (36,4%) menyatakan menerima tamu 1x dalam 1,5 bulan dan 40 responden (28,6%) 1x dalam 2 bulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jumlah *tamu yang paling sering datang adalah 1x dalam 1,5 bulan*. Jumlah tamu berkisar antara 1 - 3 orang, dimana pada hari libur akhir tahun atau liburan lebaran jumlah tamu akan meningkat. Dari wawancara tamu - tamu yang menginap tersebut, 35% tamu tidur di dalam satuan rumah susun, 50% tidur di selasar dan hanya 15% yang tidur di luar satuan rumah susun seperti di hotel, tempat penginapan dll. Karena menerima tamu saudara merupakan sesuatu yang tak dapat dielakkan, penghuni menginginkan adanya *ruang khusus untuk tamu menginap*, dimana penghuni yang ditamui bersedia membayar dengan murah.

Sedangkan *kegiatan bersama - sama yang dilakukan oleh penghuni*, 128 responden (91,4%) menyatakan bahwa kegiatan yang dilakukan seperti pengajian 1x dalam sebulan dalam setiap blok bangunan dengan jumlah tamu \pm 50 - 60 orang atau tergantung jumlah KK dalam setiap blok bangunan. Demikian pula pertemuan penghuni dalam 1 RT yang dilakukan 1x dalam sebulan dengan jumlah tamu \pm 40 - 50 orang. Juga kegiatan gotong royong dilakukan minimal 1x dalam sebulan yang terutama diadakan untuk pemeliharaan lingkungan dan bangunan. Sedangkan selamatan masih cukup sering dilakukan jika diambil rata - rata setiap keluarga mengadakan 1x dalam 1,5 tahun dengan jumlah tamu antara 30 - 45 tamu.

Dari kegiatan bersama diatas bahwa kegiatan bersama - sama masih sering dilakukan, responden menyatakan kegiatan - kegiatan seperti diatas *diadakan di selasar*, sehingga satuan rumah susun disekitarnya menjadi terganggu. Oleh karena itu penghuni sangat mengharapkan *gedung serbaguna* atau los kerja dirubah sebagai ruang serbaguna untuk kegiatan - kegiatan penghuni.

Di rumah susun Menanggal berkaitan dengan kegiatan anak - anak di lingkungan rumah susun, jika jumlahnya kecil 3 - 5 anak biasanya dilakukan di selasar penghubung didepan satuan rumah susun milik orang tuanya. Sedangkan jika *jumlahnya cukup besar mereka bermain di tempat bermain di lantai - 1* atau dilapangan terbuka sesuai jenis permainannya. Dengan tempat bermain itu cukup berjarak dengan satuan rumah susun, sehingga tidak begitu mengganggu ketenangan penghuni lain. *Privasi orang tua lebih terjaga*.

Mengenai tamu baik teman ataupun saudara yang menginap di rumah susun Menanggal, 15 responden (12,5%, N=120) menyatakan bahwa rata - rata menerima tamu menginap 1x dalam 0,5 bulan, 27 responden (22,5%) 1x dalam 1 bulan, 45 responden (37,5%) menyatakan menerima tamu 1x dalam 1,5 bulan dan 33 responden (27,5%) 1x dalam 2 bulan. Hasil ini menunjukkan bahwa *tamu yang terbesar* adalah yang datang dalam kurun waktu 1,5 bulan 1x. Sebagian besar tamu \pm berjumlah 1 - 3 orang, dan jika di akhir tahun atau liburan Lebaran tamu - tamu yang datang jumlahnya lebih banyak. Untuk yang menginap, \pm 55% menginap di ruang keluarga atau kadang - kadang di ruang tidur setelah ruang tidur disesuaikan mejadi 2 ruang tidur, 30% tidur di selasar penghubung dan sisanya tidur di luar seperti di hotel atau penginapan lainnya.

Sedangkan *kegiatan bersama - sama* yang dilakukan oleh penghuni, 101 responden (84,2%, N=120) menyatakan bahwa kegiatan yang dilakukan seperti pengajian 1x dalam sebulan dalam setiap blok bangunan dengan jumlah tamu \pm 35 - 45 orang atau tergantung jumlah KK dalam setiap blok bangunan. Demikian pula pertemuan penghuni dalam 1 RT yang dilakukan 1x dalam sebulan dengan jumlah tamu \pm 40 - 50 orang. Juga kegiatan gotong royong dilakukan minimal 1x dalam sebulan yang terutama diadakan untuk pemeliharaan lingkungan dan bangunan. Sedangkan selamatan masih cukup sering dilakukan jika diambil rata - rata setiap keluarga mengadakan 1x dalam 1,5 tahun dengan jumlah tamu antara 30 - 40 tamu.

Yang dibutuhkan penghuni adalah *ruang serbaguna untuk menampung kegiatan - kegiatan penghuni* serta dapat dipergunakan jika penghuni mempunyai hajat. Ruang serbaguna harus luwes dapat untuk pertemuan, untuk olah raga dan kegiatan - kegiatan penghuni lainnya.

Tempat bermain anak - anak *merupakan fasilitas yang penting dalam lingkungan rumah susun*, sehingga perkembangan pribadi anak - anak dapat tersalurkan dengan baik. Jika tempat bermain kurang seperti pada rumah susun Sombo anak - anak bermain di selasar bangunan yang memang dirancang sebagai pusat kegiatan penghuni. Dengan anak - anak bermain di selasar ini orang tua terganggu privasinya dan ternyata karena *rasa kebersamaan dan kekeluargaan* yang besar orang tua tidak merasa terganggu. Namun jika orang tua - orang tua mempunyai tingkat penghasilan & pendidikan yang tinggi mulai membutuhkan privasi untuk kenyamanan hidup menghuni rumahnya. *Tata ruang mempunyai pengaruh yang besar pada kegiatan penghuni baik orang tua maupun anak -*

anak. Jika kebutuhan penghuni tidak terpenuhi karena kurangnya ruang, maka kegiatan itu berpindah ke ruang lain yang paling memungkinkan kegiatan itu dapat berlangsung, sehingga ruang itu berfungsi tidak seperti yang dirancang yang akibatnya akan *mengurangi kenyamanan penggunaan ruang akhirnya akan mengurangi kesejahteraan penghuni*. Layout bangunan sangat dibutuhkan untuk memberikan sumbangan positif serta meningkatkan rasa ketetanggaan yang erat, keintiman hubungan masyarakat dan jikalau mungkin ada rasa *berbagi rasa serta memiliki lingkungan* tersebut, kata Pangeran Charles (1989:156)

Kegiatan sosial penghuni ternyata masih sering dilakukan dalam rangka bersosialisasi dengan anggota masyarakat lainnya termasuk saudara. Menerima tamu dan menginap merupakan *adat yang masih erat dipegang*. Suatu kehormatan penghuni jika di datangi anggota keluarga lain, dan penghuni berusaha melayaninya dengan baik. Oleh karena penghuni - penghuni *membutuhkan ruang yang dapat menampung tamu - tamu menginap yang memenuhi syarat*.

Kegiatan sosial lain seperti : pengajian, selamatan, rapat RT / RW, mengadakan perhelatan besar atau kecil tidak dapat dipisahkan dari kehidupan penghuni. Oleh karenanya penghuni menginginkan suatu ruang yang cukup di blok bangunan dan ruang lain dengan daya tampung yang besar yang bersifat *serbaguna yang dapat menampung kegiatan - kegiatan tersebut*. Jumlah, besaran ruang dan lokasi ruang serbaguna agar disesuaikan dengan jumlah penghuni.

2.5. ELEMEN ESTETIS

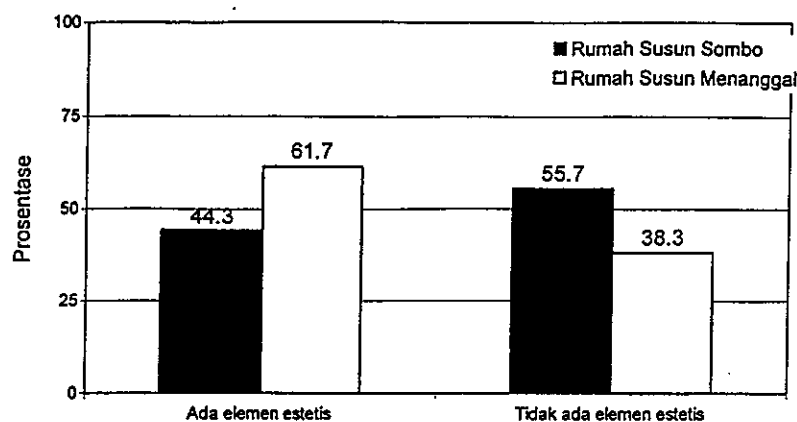
2.5.1. KEBERADAAN ELEMEN ESTETIS

Di rumah susun Sombo menunjukan bahwa, 62 responden (44,3%, N=140) menyatakan bahwa elemen estetis atau *barang - barang seni merupakan sebagian kebutuhan hidup* sehingga rumah harus mempunyai barang - barang seni sesuai kemampuan ekonominya. Responden ini menyatakan bahwa prioritas yang di tempati barang seni adalah *ruang dalam*, karena untuk menambah kenyamanan penghuni dan dinikmati keindahannya. Jika kemampuannya meningkat maka barang - barang seni akan di tempatkan pula di *dinding muka (fasade)* satuan rumah susunnya, sehingga dapat menjadi *tengeran satuan rumah susunnya*. Oleh karena itu dari 62 responden, ternyata 15 responden (10,7%) mempunyai elemen estetis diluar maupun didalam satuan rumah

susunya, sedangkan 47 responden (33,6%) elemen estetis hanya ada di ruang dalam satuan rumah susunnya. Dari hasil wawancara responden responden yang tak mempunyai elemen estetis, untuk memberi tengeran satuan rumahnya, responden ini menyatakan *mengecat pintu, menempatkan bak bunga atau kursi tamu sebagai tengeran*.

Hasil penelitian tentang elemen estetis di rumah susun Sombo dan rumah susun Menanggal terinci pada diagram 5.26.

Diagram 5.26
Keberadaan elemen estetis di satuan rumah susun



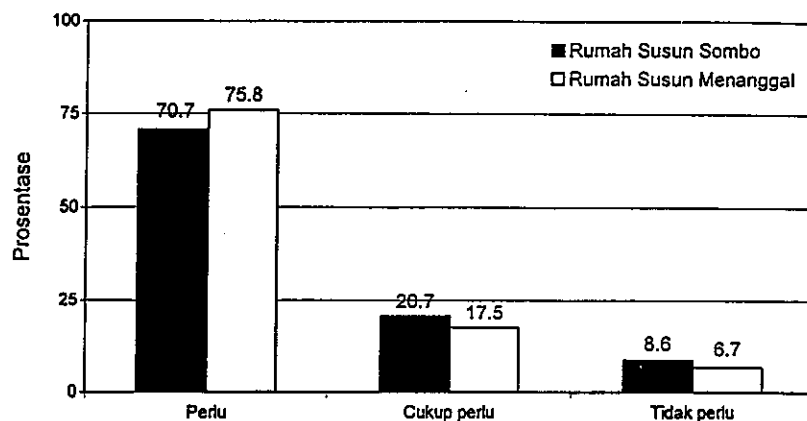
Hasil penelitian tentang elemen estetis di rumah susun Menanggal menunjukkan bahwa, pada 74 responden (61,7%, N=120) mempunyai elemen estetis di satuan rumah susunnya, sedangkan 46 responden (38,3%) menyatakan tidak ada elemen estetis di satuan rumah susunnya. 74 responden (61,7%) yang kebanyakan berpendidikan minimal perguruan tinggi dan berpenghasilan cukup mempunyai satuan rumah susun lebih dari 1 unit menyatakan bahwa penempatan elemen estetis mempunyai fungsi yang berbeda. Untuk yang didalam satuan rumah susun adalah untuk *keindahan satuan rumah susunnya* sehingga meningkatkan kenyamanan hunian. Sedangkan yang *diluar yang terutama untuk tengeran atau tanda satuan rumah susunnya*, untuk memperindah fasade satuan rumah susun serta memudahkan mencarinya terutama bagi tamu - tamu.

Mengenai upaya untuk menunjukan status penghuni sebetulnya penghuni tidak bermaksud demikian karena, *menghuni rumah susun Menanggal harus mempunyai tenggang rasa yang tinggi*, berbeda dengan tinggal di condominium.

Sehubungan dengan penempatan elemen estetis, 32 (26,7%) responden memasang elemen estetis didalam dan diluar rumah, sedangkan 42 responden (35%) hanya memasang didalam rumah. Bagi 46 responden yang menyatakan tidak ada elemen estetis di satuan rumah susunnya karena sebagian responden menyatakan belum tersedia dana untuk membeli. Sedangkan yang lain memang menyatakan belum memerlukan, justru yang diperlukan adalah *meningkatkan kualitas satuan rumah susunnya*.

Tentang perlunya elemen estetis untuk mencerminkan jatidiri penghuni satuan rumah susun baik di rumah susun Sombo maupun rumah susun Menanggal, pandangan responden terinci pada diagram 5.27.

Diagram 5.27
Apakah elemen estetis mencerminkan
jatidiri penghuni



Dalam lingkungan rumah susun dengan penghuni yang sangat rapat menurut responden, elemen estetis sebagai cerminan jati diri bukan untuk memamerkan status penghuni, tetapi lebih *merupakan tengeran atau tanda untuk memudahkan mencari serta menambah keindahan lingkungan*, sehingga nyaman dihuni. Sedangkan 29 responden (20,7%) yang menyatakan cukup perlu, karena kalau satuan rumah susunnya terlalu menonjol responden merasa tidak enak, namun juga membutuhkan untuk meningkatkan keindahan satuan rumah susun sehingga lebih nyaman dihuni. Menurutnya tinggal di rumah susun dengan penghuni berpenghasilan rendah *harus mempunyai tenggang rasa serta jangan menonjolkan diri*. Responden ini ternyata mempunyai pendidikan minimal SMU. Untuk 12 responden (8,6%) menyatakan lebih memprioritaskan kebutuhan

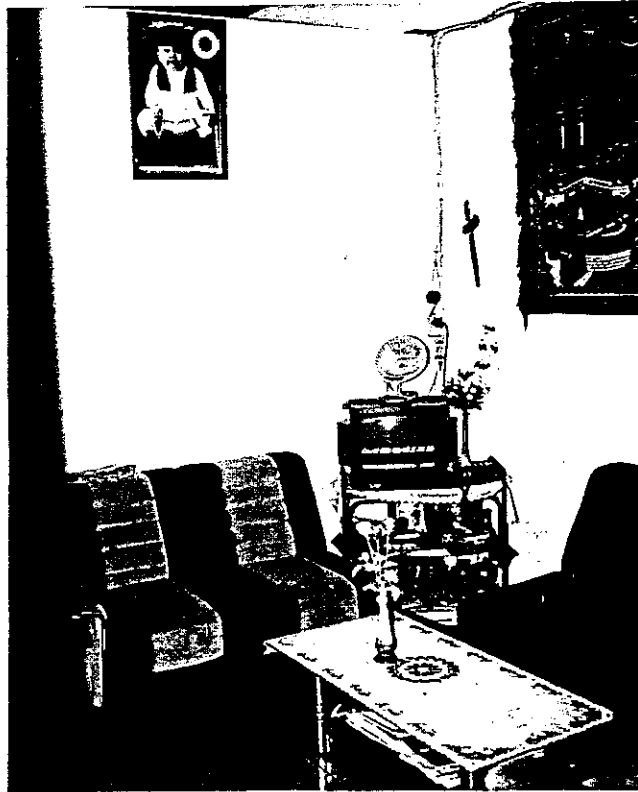
penyesuaian ruang dan peningkatan kualitas rumah dibanding barang - barang seni. Menurutnya barang seni adalah kebutuhan tersier sehingga tidak mendesak untuk dibeli.

Tentang perlunya elemen estetis untuk mencerminkan jati diri penghuni satuan rumah susun, 91 responden (75,8%) menyatakan perlu sebab jati diri *merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia* yang secara naluriah akan di penuhi jika mampu. Namun makna jati diri bukanlah untuk *menunjukkan status dirinya*, tetapi lebih sebagai *tengeran atau tanda* untuk memudahkan mencari serta *menambah keindahan lingkungan*. Elemen estetis memang merupakan kebutuhan namun prioritasnya tidak mendesak, sehingga penghuni yang mempunyai elemen estetis atau barang - barang yang bernilai seni mempunyai penghasilan yang cukup dan secara tidak langsung mencerminkan keberadaan penghuninya. Sedangkan 21 responden (17,5%) yang menyatakan *cukup perlu*, karena penghasilan yang belum mampu untuk membeli, namun responden ini menyadari elemen estetis diperlukan untuk meningkatkan keindahan rumah dan kenyamanan menghuni. Disamping itu menurutnya tinggal di rumah susun dengan *satuan rumah susun yang sangat rapat berjejeran, seyogyanya setiap penghuni tidak perlu terlalu menonjolkan dirinya untuk menjaga kebersamaan*. Untuk 8 responden (6,7%) menyatakan lebih memprioritaskan untuk memenuhi kebutuhan penyesuaian ruang serta perabot rumah tangga barulah membeli dan memasang elemen estetis di satuan rumah susunnya. Menurutnya barang seni adalah kebutuhan tersier sehingga tidak mendesak untuk dibeli sebelum kebutuhan utama, sekunder terpenuhi.

Tinggal di rumah susun sederhana seyogyanya mempunyai *tenggang rasa yang tinggi untuk menjaga dan memelihara hubungan yang serasi antar penghuni atau tetangga*. Oleh karena itu pemasangan elemen estetis jangan sampai menyolok sehingga menimbulkan rasa tidak suka penghuni disekitarnya, yang akan mengakibatkan *berkurangnya kebersamaan* menghuni di rumah susun.

Elemen estetis merupakan *kebutuhan dasar dan mempunyai hubungan yang erat dengan tingkat pendapatan*. Pengadaan elemen estetis di satuan rumah susun merupakan prioritas ketiga setelah kebutuhan utama, sekunder terpenuhi. Dalam hubungannya dengan penghunian di rumah susun, elemen estetis sebagai cerminan jati diri bukan untuk memamerkan status penghuni, tetapi lebih merupakan *tengeran atau tanda untuk memudahkan mencari serta menambah keindahan lingkungan*, sehingga nyaman dihuni.

Gambar 5.20
Fasade satuan rumah susun
dan tata ruang dalamnya
Rumah susun Sombo, Surabaya

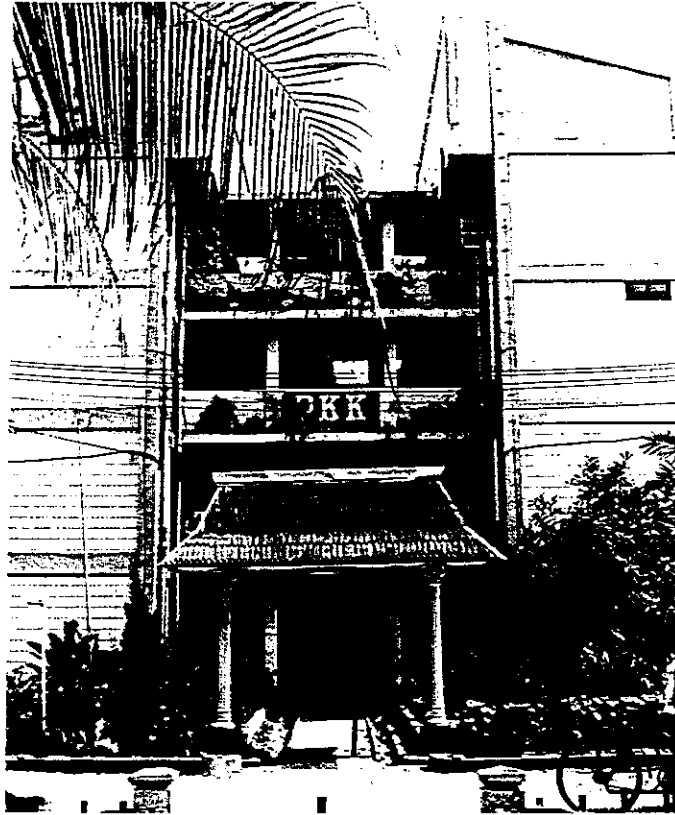


Elemen estetis di dalam satuan rumah susun. Banyak terdapat
pada penghuni berpenghasilan sederhana menengah & atas.



Fasade satuan rumah susun standar F - 18 yang sederhana tanpa
elemen estetis. Penghuni menyatakan bahwa cat pintu merupakan
elemen estetis dan tengeran satuan rumah susunnya.

Gambar 5.21
Elemen estetis di blok bangunan
Rumah susun Menanggal, Surabaya



Gapura sebagai elemen estetis sekaligus sebagai pintu utama untuk blok bangunan. Elemen estetis dan rasa aman menjadi satu.



Tempat surat masing - masing penghuni yang dirancang dengan mempertimbangkan nilai - nilai estetika.

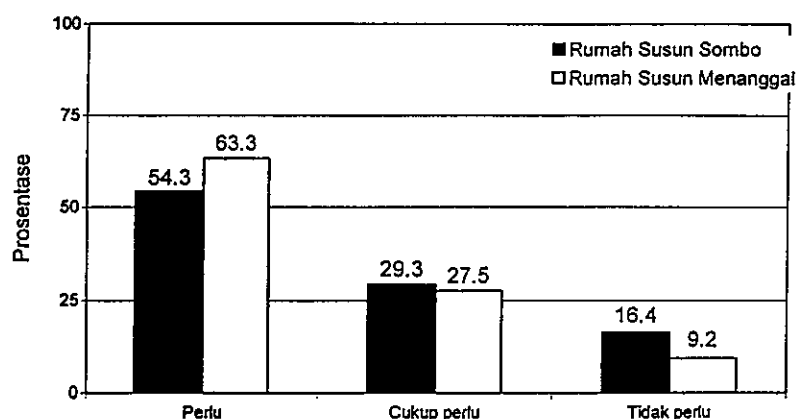
Cerminan jatidiri adalah sebagai akibat keberadaan elemen estetis. Elemen estetis akan semakin berperan jika perancangan rumah susun menggunakan Koordinasi Modular. Dengan elemen estetis *kesamaan dan keberagaman* akibat Koordinasi Modular dapat dikurangi dan justru akan meningkatkan tampilanya. Oleh karena itu *elemen estetis sangat diperlukan untuk menunjukan tempat dimana rumah susun itu berada.*

Karya arsitektur harus *menunjukan tempat atau keberadaanya*, oleh karenanya ragam - ragam seni lokal, regional seperti ukiran, pahatan dan barang - barang seni lain perlu dipelajari dan diperkaya sehingga dapat diaplikasikan pada rumah susun. Seperti kata Ernest Burden (1985) bahwa pada rumah sederhana, jatidiri penghuni lebih banyak diperlihatkan pada elemen - elemen arsitektur dengan *menggunakan bentuk - bentuk estetis atau memasang elemen - elemen estetis*. Dengan adanya elemen - elemen estetis akan menjadi *orientasi, tanda (cue searching) serta tengeran* sehingga *memudahkan pencapaian (accessibility)*, kata Unterman, Richard & Robert Small (1986). *Arsitektur haruslah merupakan pernyataan genius loci budaya masyarakatnya.*

2.5.2. TAMPILAN & PENGIJAUAN RUMAH SUSUN

Tampilan rumah susun haruslah membanggakan penghuninya. Pendapat ini dinyatakan oleh sebagian besar responden baik di rumah susun Sombo maupun rumah susun Menanggal. Rincian pendapat responden tentang perlunya tampilan rumah susun yang membanggakan terinci pada diagram 5.28 dibawah ini.

Diagram 5.28
Perlunya tampilan rumah susun
membanggakan penghuninya



Di rumah susun Sombo, 76 responden (54,3%, N=140) menyatakan perlu, karena rumah susun harus *mensejahterakan batiniah penghuninya* serta agar dapat menjadi *daya tarik bagi calon penghuni*, yang selama ini citra (image) masyarakat tinggal di rumah susun adalah *tinggal di lingkungan rumah yang murah, lingkungan yang sederhana*. Hingga sekarang citra ini masih tetap melekat. Tampilan yang membanggakan diperlukan karena lingkungan rumah susun merupakan bangunan besar dan bertingkat sehingga jika tidak menarik tampilannya rumah susun *tidak akan dapat tampil sejajar dengan bangunan tinggi disekitarnya* dan ini merugikan penghuni. Sedangkan 41 responden (29,3%) yang menyatakan *cukup perlu*, bahwa untuk merancang tampilan rumah susun yang baik dibutuhkan biaya tambahan. Menurutnya biaya ini lebih baik dimanfaatkan untuk peningkatan luas bangunan atau peningkatan kualitas sehingga meringankan biaya pemeliharaan. Namun responden menyatakan sejauh tidak menambah biaya yang banyak, menyetujui tampilan yang membanggakan karena akan menjadi daya tarik calon penghuni dan masyarakat luas. Untuk 23 responden yang menyatakan *tidak perlu*, responden ini memang penghuni dengan pendapatan sederhana sehingga kebutuhan primer dan sekunder merupakan prioritas kebutuhannya. Oleh karena itu untuk meningkatkan keindahan, responden lebih memilih *menanam tanaman hias dalam pot - pot bunga*.

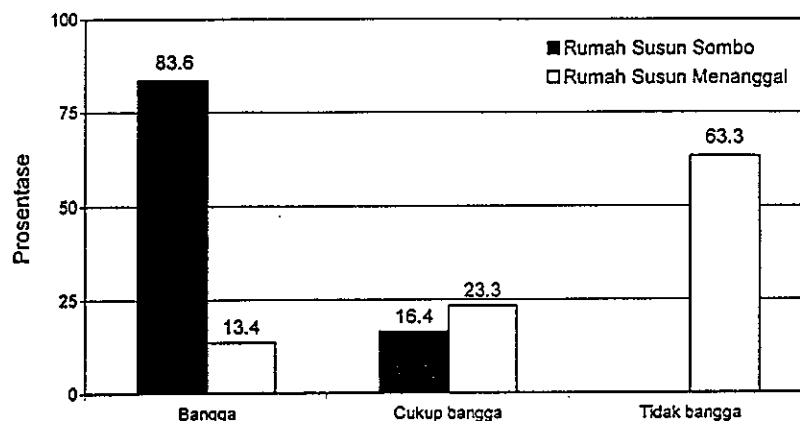
Di rumah susun Menanggal 76 responden (63,3%, N=120) menyatakan bahwa tampilan yang membanggakan diperlukan karena rumah susun sebagai bangunan hunian yang baru harus mempunyai *daya tarik bagi calon penghuni*, yang selama ini citra (image) masyarakat tinggal di rumah susun adalah tinggal di lingkungan rumah yang murah sehingga dibutuhkan penampilan yang membanggakan untuk menghapus citra tersebut. Alasan itu di nyatakan karena ke - 76 responden diatas mempunyai pendidikan penghasilan yang cukup, sehingga kalau rumah *huniannya tidak membanggakan*, responden akan kecewa tidak sesuai dengan keinginannya. Sehingga rumah susun harus *mensejahterakan penghuni lahir (fisik) dan batin (non - fisik, termasuk tampilan yang membanggakan)*.

Sedangkan 33 responden (27,5%) yang menyatakan *cukup perlu* menyatakan bahwa untuk merancang tampilan rumah susun yang membanggakan dibutuhkan biaya yang lebih besar. Menurutnya biaya ini lebih baik dimanfaatkan untuk peningkatan luas bangunan atau peningkatan kualitas rumah susun. Namun responden menyatakan

tampilan yang membanggakan sejauh tidak menambah biaya yang banyak, responden menyetujuinya, oleh karenanya diperlukan *kreatifitas arsitek* untuk memadukan kebutuhan penghuni dengan kemampuan. 11 responden (9,2%) yang menyatakan tidak perlu, responden ini memang penghuni dengan pendapatan sederhana sehingga kebutuhan primer dan sekunder merupakan prioritas kebutuhannya. Oleh karenanya responden ini berpendapat yang perlu, harga satuan rumah susun murah sehingga terjangkau dengan lokasi yang dekat dengan pusat kegiatan - kegiatan perekonomian.

Tentang persepsi penghuni pada penampilan rumah susunnya, terdapat perbedaan persepsi yang nyata antara responden rumah susun Sombo dengan rumah susun Menanggal seperti tersaji pada diagram 5.29

Diagram 5.29
Persepsi penghuni pada tampilan rumah susunnya



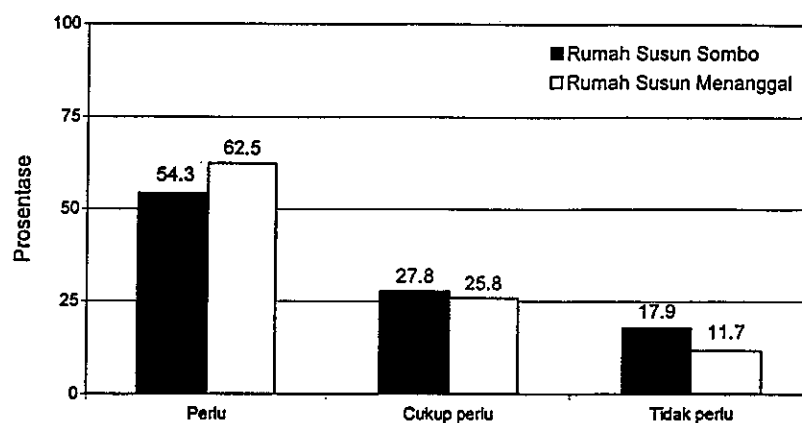
Di rumah susun Sombo, 117 responden (83,6%, N=140) menyatakan *bangga* akan tampilan rumah susunnya dan kebanggaan itu disebabkan pula oleh tampilan rumah susun yang masih mencerminkan rumah lamanya dan bahkan lebih baik. Sisanya 23 responden (16,4%) menyatakan cukup bangga karena tampilan rumah susun mempunyai kelemahan yaitu *jarak bangunan yang terlalu dekat* sehingga mengurangi kemegahannya.

Sebaliknya di rumah susun Menanggal, hanya 16 responden (13,4%, N=120) yang menyatakan bangga akan tampilan rumah susunnya, 28 responden (23,3%) menyatakan cukup bangga dan 76 responden (63,3%) menyatakan tidak bangga. Responden yang menyatakan tidak bangga, karena *tampilannya sangat sederhana dan membosankan*, pula *tidak mencerminkan rumah Indonesia*. Sedangkan yang menyatakan

cukup bangga berpendapat bahwa tampilan rumah susun agar mudah dipelihara sehingga menghemat biaya operasional. 16 responden yang menyatakan bangga, karena rumah susunnya lebih baik dari rumah lamanya dan mempunyai citra yang lebih baik dari lingkungan rumah lamanya.

Untuk penghijauan di satuan rumah susun, 76 responden (54,3%, N=140) rumah susun Sombo menyatakan perlu dirancang tempat yang khusus sehingga *teratur dan dapat meningkatkan keindahan tampilan rumah susun*. 75 responden (62,5%, N=120) rumah susun Menanggal menyatakan hal yang sama. Perincian perlunya penghijauan dirancang ditempat khusus terinci pada diagram 5.30 dibawah ini.

Diagram 5.30
Perlunya penghijauan dirancang tempat khusus



Semua responden menyatakan setuju bahwa *penghijauan berfungsi untuk menyejukan suasana satuan rumah susun*. Keinginan 76 responden (54,3%) dirancang pada tempat khusus, karena satuan rumah susun dapat lebih bersih dan ruang yang digunakan dapat dimanfaatkan untuk kegunaan lain. Oleh karenanya responden menyatakan agar *tempat penghijauan dirancang tidak mengurangi ruang (space)*, misalnya dijadikan satu dengan balustrade (offset). Dengan iklim tropis yang memerlukan pembayangan pada bangunan tinggi, tempat penghijauan dirancang agar dapat membayangi lantai dibawahnya. 39 responden yang menyatakan *cukup perlu*, yang diperlukan letak tempat penghijauan jangan sampai mengurangi ruang satuan rumah susun atau selasar didepannya, karena luas satuan rumah susun sudah kecil.

Sedangkan 25 responden yang menyatakan *tak perlu*, berpendapat ruang tempat bunga dapat dipergunakan untuk kepentingan lain. Penghijauan cukup dengan pot - pot bunga yang *mudah dipindah - pindahkan sesuai kebutuhan*. Kekhawatiran kekurangan ketersediaan ruang yang menjadi alasan ketidak persetujuannya, oleh karenanya jika tidak mengurangi ruang, responden tidak keberatan.

Gambar 5.22
Balkon sekaligus sebagai tempat penghijauan
Rumah susun Sombo, Surabaya



Balkon dengan bentuknya yang estetis sekaligus berfungsi sebagai *tempat penghijauan* dan tempat menempelkan konsol untuk pembayangan lantai dibawahnya.

Untuk penghijauan di satuan rumah susun, 75 responden (62,5%,N=120) rumah susun Menanggal juga *menyatakan perlu* dirancang tempat yang khusus sehingga teratur dan dapat meningkatkan keindahan tampilan rumah susun. Rumah susun dapat lebih

bersih dan terencana, lingkungan terlihat lebih indah dan fungsi penghijauan untuk menyejukan satuan rumah susun akan tercapai. Responden berharap agar *tempat penghijauan dirancang tidak mengurangi ruang bersih* satuan rumah susun. 39 responden yang menyatakan *cukup perlu*, yang diperlukan bahwa letak *tempat penghijauan jangan sampai mengurangi luas* ruang satuan rumah susun atau selasar didepannya, karena luas satuan rumah susun sudah kecil. Satukan dengan elemen bangunan seperti balustrade sehingga menghemat ruang. Sedangkan 25 responden yang berpenghasilan sederhana menyatakan tak perlu, sebab penghijauan dapat diletakkan pada pot - pot, sehingga ruang tempat menempatkan pot penghijauan diperlukan pot dapat *dipindah - pindahkan sesuai kebutuhan*.

Alasan utama penghuni menginginkan tampilan rumah susun harus membanggakan adalah dapat *mensejahterakan penghuni lahir (fisik) dan batin (non - fisik)*, sehingga diharapkan rumah susun akan benar - benar menjadi hunian bertingkat yang dimaui dan disenangi masyarakat dan bukannya sebagai alternatif. Disamping itu tampilan atau ekspresi rumah susun yang membanggakan sangat diperlukan penghuni karena untuk *meningkatkan kedudukan (positioning brands) rumah susun di masyarakat* yang selama ini dikenal sebagai bangunan hunian bertingkat yang bernilai rendah baik bangunan maupun lingkungannya, serta menjadi *daya tarik calon penghuni*. Oleh karena itu elemen estetis atau barang - barang seni lokal potensial untuk *di aplikasikan pada rumah susun terutama pada elemen - elemen arsitekturnya* seperti : atap, dinding, balok, kolom dll, tanpa meninggalkan kriteria biaya dan kemudahan dalam perawatan.

Dalam perancangan rumah susun sederhana, *ruang - ruang harus dirancang dengan seefektif mungkin* sehingga tidak ada ruang yang tak dapat dimanfaatkan, karena luasan satuan rumah susun yang sudah kecil jika banyak ruang yang tak dapat dimanfaatkan akan menambah biaya. Disinilah *dibutuhkan kreatifitas arsitek dalam merancang*. Selama tidak menggunakan ruang (*space*) penghuni rumah susun menginginkan agar tempat penghijauan dirancang pada tempat tersendiri, sehingga ruang - ruang di lingkungan rumah susun akan terlihat bersih. Penghijauan dibutuhkan penghuni *untuk menyejukan suasana sekaligus untuk penyaring debu*. Sebagai bangunan bertingkat tempat penghijauan potensial dijadikan satu dengan balustrade sekaligus untuk membayangi lantai dibawahnya sehingga sebagian *kaidah - kaidah perancangan tropis dapat terpenuhi*.

V . 3. HUBUNGAN ANTARA TATA RUANG DAN KESEJAHTERAAN PENGHUNI RUMAH SUSUN SEDERHANA

Berdasarkan rangkuman kajian teori tentang kesejahteraan penghuni terdapat 5 variabel utama sebagai tolok ukur kesejahteraan penghuni bermukim di rumah susun sederhana. Dari masing - masing variabel utama kriteria kesejahteraan dapat dirinci menjadi 16 sub - variabel yaitu :

1. *Kecukupan dan kualitas ruang* : kecukupan luas ruang, kepadatan ruang, pola tata ruang, kenyamanan ruang, jarak ke tempat kerja, utilitas bangunan dan fasilitas sosial.
2. *Penyesuaian dan keluwesan ruang* yang terdiri dari : perkembangan keluarga, penyesuaian ruang.
3. *Rasa aman penghuni* terdiri dari : status rumah susun dan rasa aman.
4. *Hubungan antar penghuni* : hubungan antar penghuni dan kegiatan antar penghuni.
5. *Elemen estetis* terdiri dari : keberadaan elemen estetis, tampilan rumah susun dan penghijauan.

Dalam hubungan antara data penghuni dengan variabel utama kesejahteraan, dengan menggunakan Tabulasi Silang (cross tabulation) ternyata terdapat hubungan asosiasi yang kuat yaitu terutama data jumlah keluarga dan penghasilan. *Jumlah keluarga* mempunyai hubungan yang erat dengan : kecukupan luas ruang, kepadatan ruang, pola tata ruang, kenyamanan ruang, perkembangan keluarga, penyesuaian ruang, hubungan antar penghuni dan kegiatan antar penghuni. Sedangkan *penghasilan* mempunyai hubungan yang kuat dengan : jarak ke tempat kerja, utilitas bangunan, fasilitas sosial, status satuan rumah susun, rasa aman, keberadaan elemen estetis, tampilan rumah susun dan penghijauan.

Hasil hubungan asosiasi yang erat ini selanjutnya digunakan untuk menentukan urutan kepentingan (ranking) masing - masing sub variabel, yang selanjutnya digunakan untuk menentukan nilai bobot masing - masing sub - variabel kriteria kesejahteraan.

3.1. PEMBOBOTAN KRITERIA PERSYARATAN KESEJAHTERAAN

Pembobotan kriteria persyaratan kesejahteraan dilakukan untuk dapat mengetahui tingkat kesejahteraan penghuni di masing - masing rumah susun serta untuk

mengetahui peranan tata ruang pada kesejahteraan penghuni rumah susun sederhana. Penentuan nilai bobot dilakukan dengan cara :

1. Melakukan penentuan urutan kepentingan (ranking) dari 16 sub - variabel. Dengan menggunakan Koefisien Kontingensi akan dapat diketahui ranking dari 16 sub - variabel.
2. *Aspirasi tokoh - tokoh formal dan informal penghuni* di rumah susun Sombo dan rumah susun Menanggal. Aspirasi diperoleh dari kuesener yang dibagikan pada tahap observasi dan survey pendahuluan.
3. *Pendapat dan saran dari para pakar di bidang perumahan*, baik dari instansi pemerintah yang terkait, perguruan tinggi maupun lembaga swadaya masyarakat di bidang perumahan.

Tabel 5.04
Ranking sub - variabel kesejahteraan penghuni

NO	SUB - VARIABEL	RAN KING	
		RUMAH SUSUN SOMBO	RUMAH SUSUN MENANGGAL
1	Kecukupan luas ruang	2	3
2	Kepadatan ruang	1	1
3	Pola tata ruang	6	7
4	Kenyamanan ruang	9	11
5	Jarak ke tempat kerja	13	15
6	Utilitas bangunan	8	6
7	Fasilitas sosial	10	14
8	Perkembangan keluarga	7	5
9	Penyesuaian ruang	4	2
10	Status satuan rumah susun	16	16
11	Rasa aman	3	4
12	Hubungan antar penghuni	15	9
13	Kegiatan antar penghuni	5	13
14	Keberadaan elemen estetis	12	12
15	Tampilan rumah susun	11	8
16	Penghijauan	14	10

Dari hasil ranking ternyata hanya terdapat satu persamaan yaitu *kepadatan ruang* yang sangat menentukan kesejahteraan penghuni. Urutan ranking menunjukkan *prioritas kebutuhan penghuni untuk mencapai kesejahteraan*. Di rumah susun Sombo kecukupan luas ruang sangat dibutuhkan mengingat kepadatan yang sangat tinggi. Oleh karenanya penyesuaian ruang, kegiatan penghuni, pola tata ruang, luasan ruang yang mampu

menampung perkembangan keluarga, menempati prioritas kebutuhan agar dipenuhi. Sebaliknya di rumah susun Menanggal dimana mempunyai kepadatan ruang yang cukup, prioritas yang dibutuhkan adalah kemungkinan penyesuaian ruang agar sesuai dengan perkembangan kegiatan keluarga.

Jika dalam pembobotan pada masing - masing persyaratan kesejahteraan penghuni, dipergunakan asumsi nilai total untuk seluruh bobot kesejahteraan adalah 100. Dengan berdasarkan hasil ranking yang dipadukan dengan aspirasi para tokoh formal dan informal serta para pakar di bidang perumahan, maka diperoleh nilai bobot masing - masing variabel dan sub - variabel di setiap rumah susun.

Tabel 5.05
Nilai bobot variabel kesejahteraan penghuni
Rumah susun Sombo

VARIABEL	SUB VARIABEL	INDIKATOR	BOBOT	JML BOBOT
KECUKUPAN DAN KUALITAS RUANG	Kecukupan Luas ruang	Apakah semua kegiatan dapat berlangsung	11,5	49
	Kepadatan ruang	Perbandingan luas satuan rumah susun dengan jumlah penghuni	12,5	
	Pola tata ruang	Sirkulasi penghuni apakah lancar atau tidak	7	
	Kenyamanan ruang	Kinerja kenyamanan seperti : perangan silang, penerangan alam	5	
	Jarak ke tempat kerja	Kemudahan pencapaian ke tempat kerja	3	
	Utilitas bangunan	Kondisi & kinerja utilitas yang ada di rumah susun	6	
	Fasilitas sosial	Fasilitas sosial yang ada dan prioritas pilihan fasilitas sosial	4	
PENYESUAIAN & KELUWESAN RUANG	Perkembangan keluarga	Perlunya tata ruang dapat menampung perkembangan keluarga	6,5	15
	Penyesuaian ruang	Tindakan yang dilakukan penghuni jika kekurangan ruang	8,5	
RASA AMAN PENGHUNI	Status satuan rumah susun	Jenis kepemilikan satuan rumah susun	5	14,5
	Rasa aman	Apakah tata ruang rumah susun mendukung keamanan lingkungan	9,5	
HUBUNGAN ANTAR PENGHUNI	Hubungan antar penghuni	Kualitas hubungan antar penghuni Pengaruh kegiatan anak - anak pada orang tua	4	12
	Kegiatan penghuni	Kegiatan yang dilakukan penghuni yang mengundang tetangga Frekuensi menerima tamu	8	
ELEMEN ESTETIS	Keberadaan elemen estetis	Adanya alaman estetis baik didalam maupun diluar satuan rumah susun	3	9,5
	Tampilan rumah susun	Apakah tampilan rumah susun membanggakan penghuni	3,5	
	penghijauan	Adanya penghijauan di rumah susun	3	
JUMLAH			100	100

Tabel 5.06
Nilai bobot variabel kesejahteraan penghuni
Rumah susun Menanggal

VARIABEL	SUB VARIABEL	INDIKATOR	BOBOT	JML BOBOT
KECUKUPAN DAN KUALITAS RUANG	Kecukupan Luas ruang	Apakah semua kegiatan dapat berlangsung	11	46,5
	Kepadatan ruang	Perbandingan luas satuan rumah susun dengan jumlah penghuni	13,5	
	Pola tata ruang	Sirkulasi penghuni apakah lancar atau tidak	6,5	
	Kenyamanan ruang	Kinerja kenyamanan seperti : peranginan silang, penerangan alam	3,5	
	Jarak ke tempat kerja	Kemudahan pencapaian ke tempat kerja	3	
	Utilitas bangunan	Kondisi & kinerja utilitas yang ada di rumah susun	4	
	Fasilitas sosial	Fasilitas sosial yang ada dan prioritas pilihan fasilitas sosial	5	
PENYESUAIAN & KELUWESAN RUANG	Perkembangan keluarga	Perlunya tata ruang dapat menampung perkembangan keluarga	6	17
	Penyesuaian ruang	Tindakan yang dilakukan penghuni jika kekurangan ruang	11	
RASA AMAN PENGHUNI	Status satuan rumah susun	Jenis kepemilikan satuan rumah susun	5	14,5
	Rasa aman	Apakah tata ruang rumah susun mendukung keamanan lingkungan	9,5	
HUBUNGAN ANTAR PENGHUNI	Hubungan antar penghuni	Kualitas hubungan antar penghuni Pengaruh kegiatan anak - anak pada orang tua	5,5	9,5
	Kegiatan penghuni	Kegiatan yang dilakukan penghuni yang mengundang tetangga Frekuensi menerima tamu	4	
ELEMEN ESTETIS	Keberadaan elemen estetis	Adanya alaman estetis baik didalam maupun diluar satuan rumah susun	3	12,5
	Tampilan rumah susun	Apakah tampilan rumah susun membanggakan penghuni	5,5	
	penghijauan	Adanya penghijauan di rumah susun	4	
JUMLAH			100	100

Selanjutnya untuk mencari nilai total pembobotan haruslah diketahui *kriteria penilaian* persyaratan kesejahteraan penghuni setiap sub - variabel dan indikatornya. Penilaian adalah antara 1 hingga 3 dimana :

- Nilai 3 : adalah nilai penting, perlu, mendukung pada setiap jawaban responden
- Nilai 2 : adalah cukup penting, cukup perlu
- Nilai 1 : adalah tidak penting, tidak perlu atau tidak mendukung pada setiap jawaban reseeden.

Tabel 5.07
Penilaian variabel Penentu Bobot

NO	INDIKATOR	KRITERIA PENILAIAN
1	Kecukupan luas ruang	Nilai 3 : untuk ruang cukup luas Nilai 2 : untuk ruang sedang cukup luas Nilai 1 : untuk ruang tidak cukup / kurang luas
2	Kepadatan ruang	Nilai 3 : untuk persepsi kurang padat Nilai 2 : untuk persepsi cukup padat Nilai 1 : untuk persepsi sangat padat
3	Pola tata ruang	Nilai 3 : untuk sirkulasi ruang yang sesuai Nilai 2 : untuk sirkulasi ruang yang cukup sesuai Nilai 1 : untuk sirkulasi ruang yang tidak sesuai
4	Kenyamanan ruang	Nilai 3 : untuk ruang yang nyaman Nilai 2 : untuk ruang yang cukup nyaman Nilai 1 : untuk ruang yang tidak nyaman
5	Jarak ke tempat kerja	Nilai 3 : tempat kerja yang pencapaiannya dekat Nilai 2 : tempat kerja yang pencapaiannya cukup jauh Nilai 1 : untuk tempat kerja yang pencapaiannya jauh
6	Utilitas bangunan	Nilai 3 : untuk utilitas bangunan yang bagus Nilai 2 : untuk utilitas bangunan cukup bagus Nilai 1 : untuk utilitas bangunan jelek
7	Fasilitas sosial	Nilai 3 : untuk fasilitas sosial yang lengkap Nilai 2 : untuk fasilitas sosial yang cukup lengkap Nilai 1 : untuk fasilitas sosial yang kurang lengkap
8	Perkembangan keluarga	Nilai 3 : untuk tata ruang yang mampu mendukung perkembangan keluarga Nilai 2 : untuk tata ruang yang cukup mendukung perkembangan keluarga Nilai 1 : untuk tata ruang yang tidak mendukung perkembangan keluarga
9	Penyesuaian ruang	Nilai 3 : SRS yang tidak ada penyesuaian ruangnya Nilai 2 : SRS yang cukup ada penyesuaian ruangnya Nilai 1 : SRS yang banyak penyesuaian ruangnya
10	Status satuan rumah susun	Nilai 3 : untuk jenis kepemilikan SRS HM Nilai 2 : untuk jenis kepemilikan SRS HGB Nilai 1 : untuk jenis kepemilikan SRS sewa
11	Rasa aman	Nilai 3 : untuk lingk. yang mendukung keamanan Nilai 2 : untuk lingk. yang cukup mendukung keamn. Nilai 1 : untuk lingk. yang tidak mendukung keamn.
12	Hubungan antar penghuni	Nilai 3 : untuk hubungan antar penghuni baik Nilai 2 : untuk hubungan antar penghuni cukup baik Nilai 1 : untuk hubungan antar penghuni tal baik
13	Kegiatan antar penghuni	Nilai 3 : untuk kegiatan antar penghuni yang baik Nilai 2 : untuk kegiatan antar penghuni cukup baik Nilai 1 : untuk kegiatan antar penghuni tak baik
14	Keberadaan elemen estetis	Nilai 3 : untuk SRS yang banyak elemen estetis Nilai 2 : untuk SRS yang cukup elemen estetis Nilai 1 : untuk SRS yaaang tak ada elemen estetis
15	Tampilan rumah susun	Nilai 3 : untuk tampilan RS yang membanggakan Nilai 2 : untuk tampilan RS yang cukup membanggakan Nilai 1 : untuk tampilan RS yaang tidak membanggakan
16	Penghijauan	Nilai 3 : untuk RS yang mempunyai penghijauan bagus Nilai 2 : RS yg mempunyai penghijauan cukup bagus Nilai 1 : untuk RS yg tidak mempunyai penghijauan

Khusus untuk penilaian jenis kepemilikan kepemilikan rumah susun, meskipun adanya perbedaan yang menyolok pada jenis kepemilikan yaitu antara Hak Milik dan kepemilikan sewa yang tidak termasuk didalam hak kepemilikan, maka jenis kepemilikan sewa dianggap bernilai paling rendah yaitu 1.

Perhitungan nilai total adalah dengan mengalikan *bobot indikator* dengan *nilai yang didapat dari prosentase pilihan responden* yang memilih dari hasil penelitian serta *kriteria penilaian*. Oleh karena itu dalam setiap penilaian indikator akan terdapat lebih dari satu jumlah prosentase, karena setiap indikator akan dipilih sejumlah responden namun dengan jumlah total tetap 100% setiap indikator. Untuk responden yang tak menjawab seperti persepsi utilitas bangunan, dianggap mempunyai nilai 1. Dengan mengalikan bobot indikator, prosentase pilihan responden dan nilai pilihan responden, maka *nilai total adalah* $100 \times 3 \times 1 (100\%) = 300$.

Untuk penilaian tingkat penilaian kesejahteraan ditentukan berdasarkan pemikiran - pemikiran sebagai berikut :

- Pilihan responden yang kuesenernya telah dibagikan pada observasi dan survey pendahuluan. Kuesener pendahuluan ini bersama - sama dengan upaya penentuan nilai - nilai masing - masing variabel utama.
- Saran dan pendapat beberapa pakar perumahan baik dari instansi terkait maupun dari lembaga swadaya masyarakat perumahan.

maka penilaian tingkat kesejahteraan dibagi menjadi 5 jenis nilai seperti terlihat pada tabel 5.06

Tabel 5.08
Penilaian tingkat kesejahteraan

NO	JUMLAH NILAI	NAMA KRITERIA	KETERANGAN
1	0 - 149	TIDAK SEJAHTERA	Hasil pembobotan dibawah 150 atau $0,5 \times 300$
2	150 - 179	AKAN SEJAHTERA	Nilai total pembobotan antara $(0,5 - 0,6) \times 300$ atau antara 150 - 179
3	180 - 209	CUKUP SEJAHTERA	Nilai total pembobotan antara $(0,6 - 0,7) \times 300$ atau antara 180 - 209
4	210 - 239	SEJAHTERA	Nilai total pembobotan antara $(0,7 - 0,8) \times 300$ atau 210 - 239
5	240 - 300	SANGAT SEJAHTERA	Nilai total pembobotan diatas $0,8 \times 300$ atau 240

Adapun hasil pembobotan kesejahteraan penghuni di rumah susun Sombo dan rumah susun Menanggal tersaji pada tabel 5.09 dan tabel 5.10

Tabel 5.09
Pembobotan kesejahteraan penghuni rumah susun Sombo

NO	VARIABEL	SUB VARIABEL	BOBOT	PILIHAN RESPONDEN	NILAI	JUMLAH
1	KECUKUPAN DAN KUALITAS RUANG	Kecukupan luas ruang	11,5	0,130	3	4,49
				0,171	2	3,93
				0,700	1	8,05
		Kepadatan ruang	12,5	0,100	3	3,75
				0,236	2	5,90
				0,664	1	8,30
		Pola tata ruang	7	0,171	3	3,59
				0,457	2	6,40
				0,372	1	2,60
		Kenyamanan ruang	5	0,314	3	4,71
				0,528	2	5,28
				0,158	1	0,79
		Jarak ke tempat kerja	3	0,628	3	5,65
				0,257	2	1,54
				0,115	1	0,35
Utilitas bangunan	6	0,305	3	5,49		
		0,381	2	4,57		
		0,314	1	1,88		
Fasilitas sosial	4	0,129	3	1,55		
		0,207	2	1,66		
		0,664	1	2,66		
2	PENYESUAIAN DAN KELUWESAN RUANG	Perkembangan keluarga	6,5	0,065	3	1,27
				0,128	2	1,66
				0,807	1	5,24
		Penyesuaian ruang	8,5	0,143	3	3,65
				0,293	2	4,98
0,564	1	4,79				
3	RASA AMAN PENGHUNI	Status satuan rumah susun	5	-	3	-
				-	2	-
				1,000	1	5,00
		Rasa aman	9,5	0,707	3	20,15
				0,214	2	4,07
0,079	1	0,75				
4	HUBUNGAN ANTAR PENGHUNI	Hubungan antar penghuni	4	0,986	3	11,83
				0,014	2	0,11
				-	1	-
		Kegiatan antar penghuni	8	0,657	3	15,77
				0,193	2	3,09
0,150	1	1,20				
5	ELEMEN ESTETIS DAN PENGHIJAUAN	Keberadaan elemen estetis	3	0,443	3	3,99
				0,557	2	3,34
				-	1	-
		Tampilan rumah susun	3,5	0,836	3	8,78
				0,164	2	1,49
				-	1	-
		Penghijauan	3	0,279	3	2,51
0,407	2			2,44		
0,314	1			0,94		
J U M L A H			100			178,25

Tabel 5.10
Pembobotan kesejahteraan penghuni rumah susun Menanggal

NO	VARIABEL	SUB VARIABEL	BOBOT	PILIHAN RESPONDEN	NILAI	JUMLAH
1	KECUKUPAN DAN KUALITAS RUANG	Kecukupan luas ruang	11	0,475	3	15,67
				0,325	2	7,15
				0,200	1	2,20
		Kepadatan ruang	13,5	0,286	3	11,58
				0,467	2	12,61
				0,247	1	3,33
		Pola tata ruang	6,5	0,625	3	12,19
				0,283	2	3,68
				0,092	1	0,60
		Kenyamanan ruang	3,5	0,400	3	4,20
				0,375	2	2,62
				0,225	1	0,79
		Jarak ke tempat kerja	3	0,600	3	5,40
				0,258	2	1,55
				0,142	1	0,43
Utilitas bangunan	4	0,567	3	6,80		
		0,310	2	2,48		
		0,123	1	0,49		
Fasilitas sosial	5	0,633	3	9,49		
		0,233	2	2,33		
		0,134	1	0,67		
2	PENYESUAIAN DAN KELUWESAN RUANG	Perkembangan keluarga	6	0,575	3	10,35
				0,308	2	3,70
				0,117	1	0,70
		Penyesuaian ruang	11	0,340	3	11,22
				0,504	2	11,09
3	RASA AMAN PENGHUNI	Status satuan rumah susun	5	0,908	3	13,62
				0,092	2	0,92
				-	1	-
		Rasa aman	9,5	0,575	3	16,39
				0,325	2	6,17
4	HUBUNGAN ANTAR PENGHUNI	Hubungan antar penghuni	5,5	0,933	3	15,40
				0,067	2	0,74
				-	1	-
		Kegiatan antar penghuni	4	0,517	3	6,20
				0,300	2	2,4
5	ELEMEN ESTETIS DAN PENGHIJAUAN	Keberadaan elemen estetis	3	0,183	1	0,73
				0,617	3	5,55
				0,383	2	2,3
		Tampilan rumah susun	5,5	-	1	-
				0,134	3	2,21
				0,233	2	2,56
		Penghijauan	4	0,633	1	3,48
				0,358	3	4,30
0,4	2			3,20		
J U M L A H				100		220,88

Dari hasil pembobotan Rumah susun Sombo memperoleh nilai 178,25 sehingga rumah susun Sombo termasuk dalam kriteria *akan sejahtera*, hanya kurang 1,75 atau 0,97% untuk menjadi kriteria cukup sejahtera, suatu nilai yang sangat kecil. Jika dilihat pada setiap variabel ternyata kelemahan rumah susun Sombo terutama terletak pada *kecukupan luas ruang, kepadatan ruang dan fasilitas sosial*.

Kekurangan - kekurangan itu disebabkan penggunaan prinsip INPRES No. 5 Tahun 1990 yang mengharuskan *semua penghuni lama dimasukan dalam lokasi rumah susun baru* padahal luas lokasi sangat terbatas, sehingga faktor - faktor kecukupan luas ruang, kepadatan ruang dan keberadaan fasilitas sosial kurang. Dalam jangka panjang jika jumlah penghuni semakin meningkat akibat perkembangan keluarga, maka kesejahteraan penghuni akan semakin menurun, oleh karena itu *harus segera dilakukan upaya - upaya untuk meningkatkan kesejahteraan penghuni* agar penghuni rumah susun Sombo lebih meningkat kesejahteranya, karena jika tidak dilakukan upaya - upaya peningkatan, kesejahteraan penghuni rumah susun Sombo akan semakin menurun sehingga akan mengakibatkan menurunnya kualitas hunian.

Rumah susun Menanggal yang memperoleh total nilai 220,88 sehingga termasuk dalam *kriteria sejahtera*, kurang 19,12 atau 7,97% akan meningkat menjadi *sangat sejahtera*. Kelemahan rumah susun Menanggal terutama adalah pada sub - variabel *tampilan rumah susun dan rasa aman penghuni*. Kekurangan ini disebabkan tampilan rumah susun Menanggal yang terlalu fungsional tanpa memperhatikan estetika padahal banyak dihuni oleh penghuni berpendidikan cukup tinggi. Sedangkan kurangnya rasa aman penghuni disebabkan karena kurangnya rasa kebersamaan penghuni untuk menjaga lingkungan terhadap gangguan kriminalitas akibat asal usul penghuni yang beragam.

3.2. PERANAN TATA RUANG PADA KESEJAHTERAAN PENGHUNI RUMAH SUSUN SEDERHANA

Dengan melihat sub - variabel yang mempunyai hubungan langsung dengan *tata ruang* yaitu : kepadatan ruang, kecukupan luas ruang, penyesuaian ruang, pola tata ruang, kenyamanan ruang, kemampuan tata ruang menampung perkembangan keluarga, utilitas bangunan, fasilitas sosial, keberadaan elemen estetis, tampilan rumah susun dan penghijauan dari hasil pembobotan di tabel 5.09 di rumah susun Sombo sub - variabel

tersebut diatas mempunyai jumlah nilai sebesar 113,55. Pada hal nilai total sub - variabel tersebut diatas adalah 211,35, sehingga *kinerja tata ruang yang ada terhadap kesejahteraan penghuni di rumah susun Sombo baru mencapai sebesar 0,54%*. Oleh karena itu dari hasil pembobotan kesejahteraan penghuni rumah susun Sombo termasuk dalam kriteria akan sejahtera.

Sebaliknya di rumah susun Menanggal sub - variabel yang berhubungan langsung dengan tata ruang mempunyai nilai sebesar 154,38. Pada hal nilai total sub - variabel adalh sebesar 219, sehingga *kinerja tata ruang rumah susun Menanggal terhadap kesejahteraan penghuni mencapai sebesar 0,70%*, oleh karena itu kesejahteraan penghuni rumah susun Menanggal termasuk dalam kriteria sejahtera.

Dari hasil kinerja tata ruang terhadap kesejahteraan penghuni di rumah susun Sombo maupun rumah susun Menanggal ternyata *tata ruang mempunyai peranan yang penting pada kesejahteraan penghuni*. Semakin tinggi kinerja tata ruang semakin memberikan peluang penghuni bermukim sejahtera di rumah susun sederhana.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

VI . 1. KESIMPULAN

1.1. PROSES PERANCANGAN

Golongan masyarakat berpenghasilan sederhana yang mempunyai *kebutuhan - kebutuhan khas dan berkembang* sangat berkepentingan dengan proses pengadaan rumahnya, karena berhubungan erat dengan perumusan, penentuan prioritas kebutuhan serta perkembangan kehidupannya.

Dengan *perancangan partisipatif terjadi komunikasi 2 arah* antara arsitek dengan penghuni sehingga terjadi umpan balik antara kebutuhan penghuni dengan tata ruang rancangan arsitek. *Gambar arsitektur dan perspektif* merupakan alat komunikasi yang terbaik agar penghuni mengerti rumah susunnya. Selama *tidak ada hambatan dan kendala* dalam perancangan dan pengadaan rumah susun sederhana, perancangan partisipatif merupakan proses perancangan yang *memberikan peluang penghuni bermukim sejahtera*.

Keikutsertaan penghuni dalam proses perancangan merupakan strategi budaya yaitu penyesuaian budaya penghuni pada lingkungan rumah barunya yang berbeda dengan rumah lamanya, sehingga akan mengurangi goncangan budaya. *Koordinasi Modular dan elemen estetis lokal* agar digunakan dalam perancangan sehingga dihasilkan tampilan rumah susun sederhana yang membanggakan dan tidak monoton serta *menunjukkan tempat* dimana bangunan itu berada.

1.2. PERANAN TATA RUANG PADA KESEJAHTERAAN PENGHUNI RUMAH SUSUN SEDERHANA

Tata ruang mempunyai *peranan yang penting pada kesejahteraan penghuni* bermukim di rumah susun sederhana. Semakin baik kinerja tata ruang akan semakin memberikan peluang penghuni bermukim sejahtera. Prioritas kebutuhan kesejahteraan sangat tergantung pada kondisi tata ruang sekarang, oleh karenanya dibutuhkan ketrampilan dan kreatifitas arsitek untuk *mempertemukan kebutuhan penghuni dengan keterjangkauannya*.

Jumlah keluarga mempunyai hubungan erat dengan *tata ruang* seperti : kecukupan luas ruang, kepadatan ruang, pola tata ruang, kenyamanan ruang, penyesuaian ruang, hubungan antar penghuni dan kegiatan antar penghuni. Sedangkan *penghasilan* mempunyai hubungan erat dengan jarak ke tempat kerja, penyediaan utilitas bangunan, penggunaan fasilitas sosial, rasa aman menghuni, keberadaan elemen estetis dan penghijauan.

Tentang *kecukupan dan kualitas* ruang, penghuni berpendapat bahwa rumah susun yang utuh dan lengkap terdiri dari satuan rumah susun, fasilitas sosial dan prasarana umum yang merupakan satu kesatuan dan fasilitas sosial merupakan kompensasi ruang akibat kecilnya satuan rumah susun. Tata ruang merupakan *wadah kehidupan dan kegiatan keluarga* serta diharapkan dapat menampung seluruh kegiatan keluarga. Urutan faktor - faktor yang mempengaruhi luasan satuan rumah susun adalah : kebutuhan & tipologi penghuni, total pendapatan keluarga. Dibutuhkan ketrampilan arsitek untuk mempertemukan *kebutuhan penghuni (potensial demand)* dengan *kemampuan penghuni (real demand)*.

Kepadatan ruang merupakan persyaratan utama dalam perancangan rumah susun sederhana, karena sangat mempengaruhi perilaku penghuni dan kepadatan minimal yang diinginkan adalah 9,0 M² / orang. Rancangan kepadatan dipengaruhi oleh tingkat penghasilan, pendidikan dan budaya penghuni. *Pola tata ruang* haruslah sesuai dengan kebiasaan penghuni hidup di rumah lamanya dan untuk penghuni yang heterogen sangat memerlukan rekayasa sosial untuk mempererat hubungan antar penghuni.

Kenyamanan ruang sangat dibutuhkan penghuni dan perancangan dengan menggunakan kaidah - kaidah perancangan iklim tropis diharuskan. Prioritas yang dibutuhkan adalah perangan silang, penerangan alami dan penghijauan serta berhubungan dengan koefisien dasar bangunan (KDB), rencana masa bangunan dan rancangan bangunan.

Jarak ke lokasi tempat kerja mempunyai pengaruh pada kesejahteraan penghuni, karena akan menghemat pengeluaran biaya transportasi, semakin tinggi penghasilan penghuni pengaruh ini semakin kecil. *Utilitas bangunan* secara keseluruhan di rumah susun Sombone maupun rumah susun Menanggal bagus. Perlunya kemudahan - kemudahan untuk penambahan telepon umum, penambahan daya listrik sejajar dengan peningkatan penghasilannya.

Tinggal di rumah susun dengan luas satuan rumah susun yang kecil, sangat membutuhkan *fasilitas sosial yang lengkap*. Prioritas pengadaan fasilitas sosial adalah : lapangan terbuka, ruang serbaguna, taman - taman, ruang publik di blok bangunan, tempat parkir, tempat ibadah, lapangan olah raga, toko atau warung, ruang - ruang khusus dan kantor pengelola kesemuanya dalam jumlah dan luasan yang sesuai dengan jumlah penghuni.

Untuk *penyesuaian dan keluwesan* ruang, penghuni menginginkan luasan ruang satuan rumah susun yang lebih luas, meskipun tata ruang dalamnya belum selesai serta mempunyai kepadatan yang sesuai. *Penyesuaian dan keluwesan ruang* merupakan persyaratan penting dalam menghuni rumah susun sederhana. Tempat yang dekat dan dapat dihubungkan dengan satuan rumah susun potensial untuk penyesuaian ruang. Terdapat 2 cara penyesuaian ruang yaitu : didalam dan diluar satuan rumah susun. Penyesuaian ruang disebabkan oleh : penambahan penghuni, peningkatan pendapatan, tingkat pendidikan dan pengaruh dari luar.

Peraturan Tentang Tata Cara Penggunaan Ruang - Ruang Umum sangat dibutuhkan penghuni, agar dapat mengendalikan dan mengatur lingkungan satuan rumah susun dan rumah susun sehingga kebersihan, keindahan dan keamanan dapat terjamin.

Dalam hubungan dengan *rasa aman* penghuni, tidak digusur merupakan syarat utama kesejahteraan penghuni bermukim, oleh karenanya rasa aman penghuni harus menjadi persyaratan perancangan karena akan mempengaruhi bentuk dan pola tata ruang. Terdapat perbedaan *prioritas rasa aman*. Penghuni berpenghasilan sederhana, berasal dari tempat yang sama, rasa kebersamaan dan keguyuban yang tinggi memerlukan keamanan fisik, sedangkan penghuni berpenghasilan menengah dan berpendidikan baik, heterogen asal usulnya membutuhkan keamanan bebas kejahatan. Rasa aman bermukim di rumah susun sederhana dipengaruhi oleh : pola tata ruang, tingkat keguyuban dan keeratan hubungan penghuni, pendidikan dan jumlah lantai bangunan.

Penghuni menginginkan *jumlah lantai rumah susun adalah 3 (tiga) lantai*. Terdapat 2 alasan utama yaitu : dapat melihat anak - anak bermain dibawah dengan jelas serta pencapaian yang tidak melelahkan.

Mengenai *hubungan antar penghuni, kegiatan antar penghuni* dan perhelatan keluarga baik besar maupun sedang masih sering dilakukan, sehingga membutuhkan

wadah untuk menampung kegiatan tersebut. Gedung serbaguna serta ruang serbaguna di setiap lantai bangunan untuk belajar bersama, menginap tamu dll sangat dibutuhkan.

Hubungan antar penghuni sangat perlu terutama dalam 1 blok bangunan serta dipengaruhi oleh tata ruang satuan rumah susun dan keberadaan blok bangunan, yaitu berdiri sendiri atau terdapat selasar penghubung antar blok bangunan. Koridor atau selasar rumah susun adalah halaman rumah lamanya. Ruang yang potensial untuk hubungan antar penghuni adalah : koridor atau selasar, hall blok bangunan, tangga, ruang serbaguna. Penghuni lebih menyukai *hubungan horisontal* karena tidak naik turun tangga dan di lantai yang sama terdapat ruang yang lebih luas, oleh karenanya penghuni lebih menginginkan adanya selasar penghubung antar blok bangunan.

Keberadaan *elemen estetis* di rumah susun berhubungan erat dengan tingkat penghasilan penghuni. Didalam satuan rumah susun berfungsi untuk meningkatkan keindahan rumah dan yang diluar satuan rumah susun untuk tengeran dan tanda. Penghuni menyatakan bahwa elemen estetis bukannya untuk menyatakan jatidiri penghuni, tetapi lebih sebagai *tengeran satuan rumah susunnya* dan *tanda (cue searching)* agar lebih mudah dicari. Tinggal di rumah susun sederhana *harus mempunyai tenggang rasa yang tinggi* untuk menjaga kebersamaan antar penghuni, karena hubungan antar penghuni harus dijaga dan dipelihara. *Tampilan rumah susun yang membanggakan* sepanjang tidak mengakibatkan peningkatan biaya yang besar sangat dibutuhkan penghuni karena merupakan ungkapan kesejahteraan batin penghuni, daya tarik penghuni serta untuk meningkatkan citra agar dapat tampil sejajar dengan bangunan tinggi lainnya.

Penghuni menyatakan bahwa *penghijauan* berfungsi untuk menyejukkan suasana, meningkatkan keindahan satuan rumah susun dan dibutuhkan bermukim di rumah susun. Selama tidak mengurangi luasan tata ruang penghuni menyetujui agar penghijauan dirancang di tempat khusus sehingga dapat meningkatkan keindahan rumah susun.

VI. 2. S A R A N - S A R A N

2.1. UNTUK PEMERINTAH

Pada setiap rumah susun sederhana yang ada perlu dilakukan *Evaluasi Pasca Huni* secara periodik untuk mengetahui tingkat kesejahteraan penghuninya sehingga dapat dilakukan upaya - upaya peningkatan kesejahteraan penghuni sesuai dengan

kebutuhannya serta menjadi masukan - masukan baru dalam perancangan rumah susun sederhana yang akan dibangun. Dengan cara ini akan didapat persyaratan perancangan rumah susun sederhana yang sesuai dengan kebutuhan penghuni berpenghasilan sederhana.

Agar dibuat *perencanaan dan target pembangunan rumah susun sederhana*, sehingga kontinuitas pembangunan rumah susun yang terencana & bertahap dapat terjamin dan dapat dimonitor permasalahan dan hasil-hasil positif yang ada disetiap pembangunan. Perlu segera dibuat *pedoman perancangan rumah susun* sebagai pedoman perencanaan dan penghunian yang antara lain memuat sub - variabel kesejahteraan penghuni.

Perlunya *penyempurnaan prinsip - prinsip INPRES No. 5 Tahun 1990*, terutama yang berhubungan dengan persyaratan perancangan yaitu : perlunya perhitungan daya tampung lahan, semua penghuni harus tertampung dilokasi yang sama dan rancangan kepadatan hunian.

Untuk *memudahkan dan daya tarik pada calon penghuni* agar disiapkan pula peraturan tentang jual beli, sewa menyewa satuan rumah susun sederhana yang menjamin keamanan bagi real estate / pengembang dan penghuni. Dengan kemudahan dan keamanan ini akan mendukung alih kepemilikan rumah susun dengan mudah dan aman, sehingga semakin menarik calon penghuni untuk memiliki.

Meningkatkan *perancangan partisipatif* pada perancangan rumah susun sederhana, untuk mendukung strategi pembangunan perumahan untuk lebih memampukan (empower) masyarakat, sebagai suatu proses perancangan yang mampu mempertemukan kebutuhan penghuni dengan persyaratan tata ruang.

Agar *ditingkatkan penggunaan Koordinasi Modular* karena jangka pendek maupun jangka panjang akan menguntungkan penghuni berpenghasilan sederhana, sekaligus mendorong berkembangnya industri konstruksi dibidang komponen bangunan sehingga mendukung berkembangnya Koordinasi Modular.

Dalam menentukan luasan tata ruang rumah susun sederhana, agar Pemerintah memelopori strategi baru yaitu *keseimbangan antara kebutuhan penghuni dengan kemampuan ekonominya* sehingga akan memberikan peluang penghuni hidup sejahtera di rumah susun sederhana. Pemberlakuan *Kebijaksanaan Subsidi Silang* serta *Keringanan pada Penghuni* agar ditingkatkan kekuatan hukumnya. Seperti Peraturan Gubernur DKI N0. 540 Tahun 1992 tentang penyediaan 20% biaya pembangunan apartemen, perlu

diterapkan pula pada *real estate skala besar* secara sendiri dan *real estat kecil - kecil (dibawah 15 Ha ijin lokasinya)* secara bersama - sama. *Keringanan - keringanan* bagi penghuni rumah susun sederhana seperti : PBB yang lebih murah, kemudahan peningkatan utilitas seperti listrik, telepon perlu diberikan sehingga merupakan daya tarik dalam memasyarakatkan rumah susun.

Buat *Program Pemasyarakatan Rumah Susun Sederhana* yang terus menerus terutama untuk : Pemerintah Daerah Tingkat I dan Pemerintah Daerah Tingkat II, untuk real estate dan pengembang, untuk arsitek dan lembaga swadaya masyarakat dibidang perumahan. Program Pemasyarakatan antara lain meliputi *program teknis mulai dari perancangan hingga kontruksi, program sosial budaya, program puma huni dan pengelolaan* sehingga program pembangunan rumah susun dapat tercapai sesuai dengan tujuan yang diamanatkan oleh GHBN.

2.2. BAGI ILMU PENGETAHUAN

Dalam rangka mensukseskan dan memasyarakatkan rumah susun agar *diperbanyak penelitian - penelitian multi disiplin* tentang rumah susun mulai dari perancangan, pelaksanaan, penghunian karena banyaknya masalah - masalah yang ada dan belum terselesaikan dengan baik. Dengan hasil penelitian ini menjadi masukan dalam perancangan rumah susun sederhana, yang dimasa datang akan semakin banyak dibangun.

Terutama untuk *ilmu arsitektur dan ilmu - ilmu sosial budaya* yang berhubungan dengan penghuni sangat berperan dalam mensukseskan penghunian di rumah susun sederhana, sehingga akan menarik bagi penduduk perkotaan dan bukannya sebagai alternatif pilihan. Rumah susun sederhana akan menjadi rumah pilihan baru masyarakat kota terutama yang berpenghasilan sederhana.

2.3. BAGI ARSITEK / PERANCANG

Arsitek mempunyai *peran utama* dalam merancang tata ruang rumah susun. Kesuksesan penghunian dan kesejahteraan penghuni berawal dari rancangan arsitek. Oleh karena itu dalam tahapan pembuatan proposal yaitu alternatif pemecahan masalah arsitek harus peka dan teliti memasukan program perancangan tata ruang dan program perilaku

sehingga tata ruang yang dihasilkan akan mampu menjawab *kebutuhan - kebutuhan calon penghuni*.

Lebih *mendalami perilaku manusia* dalam hubungannya dengan interaksi manusia dengan lingkungan binaan. Dengan pendalaman ini diharapkan akan lebih trampil dalam *merumuskan dan menentukan prioritas kebutuhan penghuni*. Dengan ketrampilan ini akan dapat dihasilkan program rancangan tata ruang yang sesuai dengan kebutuhan penghuni, sesuai dengan keterjangkauannya.

Meningkatkan aspirasi arsitek tentang budaya lokal sehingga akrab *ukiran, pahatan, elemen estetis lokal* . Dengan keakraban dan kreatifitas akan semakin memperkaya budaya lokal dan semakin trampil dalam mengaplikasikan dalam rancangan rumah susun. Budaya lokal merupakan salah satu tanda yang menunjukkan tempat dimana bangunan rumah susun itu dibangun. Juga peningkatan pemahaman tentang *Koordinasi Modular* sehingga dapat menggunakan dengan lancar dalam perancangan arsitektur, terutama dalam perancangan rumah susun sederhana. Koordinasi Modular jika di padu dengan budaya lokal akan dapat mengurangi keseragaman dan kesamaan rancangan rumah susun, sehingga tujuan penggunaan koordinasi modular untuk menekan biaya dapat tercapai namun tetap memperhatikan identitas & kebutuhan dasar penghuni.

Dengan peningkatan pemahaman dan aspirasi hal - hal tersebut diatas maka *ketrampilan dan kreatifitas arsitek dalam merancang* rumah susun akan semakin meningkat sehingga hasil rancangannya akan sesuai dengan kebutuhan - kebutuhan penghuninya dan membanggakan. Misi arsitek berhasil untuk *mensejahterakan pengguna bangunan rancangannya*.

DAFTAR PUSTAKA

ARSITEKTUR & BANGUNAN TINGGI

- Ada Lousie Huxtable, 1984 : THE TALL BUILDING ARTISTICALLY RECONSIDERED, The Search for a Skyscraper Style, University of California Press, California.
- Agha Khan Award for Architecture, 1988 : THE ARCHITECTURE OF HOUSING.
- Bruce Allsop, 1977 : A MODERN THEORY OF ARCHITECTURE, Routledge & Kegan Paul, London, Hentley & Boston.
- Cynthia C Davidson with Ismail Serageldin, 1995 : ARCHITECTURE beyond ARCHITECTURE, Creativity and Social Transformations in Islamic Cultures, Academy Editions, London.
- Dirjen Cipta Karya, Direktorat Perumahan, 1990 : PEMBANGUNAN PARTISIPATIF, Jakarta.
- Dirjen Cipta Karya, Direktorat Perumahan, 1993 : PERSYARATAN TEKNIS PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN, Jakarta.
- Evans, Martin, 1980 : HOUSING, CLIMATE AND COMFORT, The Architectural Press Ltd.
- Geoffrey Broadbent, 1980 : DESIGN IN ARCHITECTURE, Architecture and The Human Sciences, John Wiley & Sons, Great Britain.
- Koenigsberger, Ingersoll, Mayhew, Szokolay, 1974 : MANUAL OF TROPICAL HOUSING AND BUILDING, Longman, London.
- Johnson, P., 1994 : THE THEORY OF ARCHITECTURE, Van Nostrand Reinhold Co. New York.
- Jon Lang, 1987 : CREATING ARCHITECTURAL THEORY, The Role of The Behavioral Sciences in Environmental Design, Van Nostrand Reinhold Co., New York.
- Mochtar Lubis, 1980 : MANUSIA INDONESIA, Yayasan Idayu, Jakarta.
- Rappoport, Amos, 1977 : HUMAN ASPECT OF URBAN FORM, Pergamon Press, Oxford.
- SPC Convention, Selected Papers, 1984 : HIGH - RISE, HIGH - DENSITY LIVING, Singapore Professional Centre, Singapore.
- Stephen J. Kirk & Kent F. Sprecklemeyer, 1988 : CREATIVE DESIGN DECISIONS, A Systematic Approach to Problem Solving in Architecture, Van Nostrand Reinhold Company, New York.

Yeang, Ken, 1987 : TROPICAL URBAN REGIONALISM, Concept Media Pte. Ltd., Singapore.

William Michelson, 1975 : BEHAVIORAL RESEARCH METHODS IN ENVIRONMENTAL DESIGN, Dowden Hutchinson & Ross, Inc., Pennsylvania.

RUMAH DAN PERUMAHAN

Badan Kebijakan Perumahan Nasional, 1990 : KEBIJAKSANAAN DAN STRATEGI PERUMAHAN NASIONAL, Jakarta.

Budihardjo, Eko, 1984 : SEJUMLAH MASALAH PERMUKIMAN KOTA, Alumni, Bandung.

_____, 1987 : PERCIKAN MASALAH ARSITEKTUR, PERUMAHAN, PERKOTAAN, Gajahmada University Press, Yogyakarta.

Cancellieri, et al, 1990 : URBAN PUBLIC HOUSING MANAGEMENT, Oxxford & IBH Publishing Co., New Delhi.

Departemen Pekerjaan Umum, 1990 : KUMPULAN SNI , Bidang Pekerjaan Umum Mengenai KOORDINASI MODULAR, Jakarta.

Ditjend. Cipta Karya, Direktorat Perumahan, 1995 : RUMAH SEHAT DALAM LINGKUNGAN SEHAT, Departemen Pekerjaan Umum, Kantor Wilayah Propinsi Jawa Tengah, Semarang.

Frick Heinz, 1994 : RUMAH SEDERHANA, Kanisius, Yogya.

Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat, 1994 : PEMBANGUNAN PERUMAHAN, Jakarta.

Komarudin, 1997 : MENELUSURI PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN, Yayasan REI - PT. Rakasindo, Jakarta.

Mayo Stephen K, 1993 : HOUSING ENABLINGS MARKET TO WORK, The World Bank, Washington.

Md. Abdul Quader Miah, Karl E. Weber, 1990 : AN AFFORDABILITY DYNAMICS MODEL FOR SLUM UP GRADING, Studies on Human Settlements Development in Asia, HSD Monograph, 20., Division of Human Settlement Development, Asian Institute of Technology, Bangkok, Thailand, 1990.

Marlessy, MGB, 1991 : STUDI TENTANG PERBEDAAN TINGKAT CROWDING PADA RUMAH SUSUN MENANGGAL Tipe F - 36 di Surabaya, Skripsi S - 1 Fakultas Psikologi Universitas Gajahmada Yogyakarta.

Sarwono Rahardjo, 1991 : KONSOLIDASI SPASIAL UNTUK MENCAPI PRIVASI PADA PENGHUNI RUMAH SUSUN, Tesis S - 2 Program Studi Teknik Arsitektur Jurusan Ilmu - Ilmu Teknik Universitas Gajahmada Yogyakarta.

Silas, Johan, 1993 : PERUMAHAN : HUNIAN DAN FUNGSI LEBIHNYA DARI ASPEK SUMBER DAYA DAN EKSISTENSI, Pidato Pengukuhan, Institut Teknologi 10 Nopember Surabaya.

_____, 1996 : KAMPUNG SURABAYA MENUJU METROPOLITAN, Yayasan Keluarga Bhakti Surabaya dan Surabaya Post, Surabaya.

Siswono Yudohusodo, 1991 : RUMAH UNTUK SELURUH RAKYAT, Inkoppol, Jakarta.

Tim DTKD & DPMB, 1980 : PEDOMAN PERENCANAAN LINGKUNGAN PERMUKIMAN KOTA, Yayasan LPMB, Bandung.

Unterman, Richard & Robet Small, 1986 : SITE PLANNING FOR CLUSTER HOUSING, Van Nostrand Reinhold Co., Toronto.

PERILAKU & PSIKOLOGI LINGKUNGAN

Bechtel Robert B, et al, 1987 : METHODS IN ENVIRONMENTAL AND BEHAVIORAL RESEARCH, Van Nostrand Reinhold Co., New York.

Bell Paul A., et al, 1978 : ENVIRONMENTAL PSYCHOLOGY, Saunders Co., Philadelphia.

Clovis Heimsath AIA, 1988 : ARSITEKTUR DARI SEGI PERILAKU, Terjemahan, MENUJU PROSES PERANCANGAN YANG DAPAT DIJELASKAN, Intermatra, Bandung.

C.M. Deasy, FAIA, 1985 : DESIGNING PLACES FOR PEOPLE, Watson - Guptill Publications, New York.

Gerungan, WA., 1982 : PSIKOLOGI SOSIAL, Eresco, Bandung.

Jon Lang, Charles Burnette, Walter Moleski, David Vachon, 1973 : DESIGNING FOR HUMAN BEHAVIOR, Architecture and The Behavior Sciences, Dewden Hutchinson & Ross Inc., Pennsylvania.

Robert Gifford, 1987 : ENVIRONMENTAL PSYCHOLOGY, PRINCIPLES AND PRACTICES, Allyn and Bacon Inc., Massachusetts.

PENELITIAN

Achmad Djuaneddy, 1989 : PENGANTAR METODOLOGI PENELITIAN ARSITEKTURAL, Yogyakarta.

Aminin Tatang, 1990 : MENYUSUN RENCANA PENELITIAN, Rajawali Pers, Jakarta.

Leedy Paul D., 1974 : PRACTICAL RESEARCH PLANNING AND DESIGN, Mac Millan Publishing Co. Inc., New York.

Noeng Muhadjir, 1996 : METODOLOGI PENELITIAN KUALITATIF, Rake Sarasin, Yogyakarta.

Sardjono Jatiman, 1990 : HIDUP DIKOTA, MENUNTUT UPAYA TRANSFORMASI BUDAYA, Majalah KONSTRUKSI, Maret 1990, Jakarta.

Snyder, James C., 1984 : ARCHITECTURAL RESEARCH, Van Nostrand Reinhold Co., USA.

LAIN - LAIN

Benyamin Ayi L., et al, 1994 : MASYARAKAT MISKIN DIPERKOTAAN, Lpist - Yasin & RDCMD - YTKI, Jakarta.

Mangunwijaya, 1985 : ARSITEK SEKARANG DAN MASALAH PERUMAHAN, Majalah CIPTA, Jakarta.

Majalah KONTRUKSI, 1995 : RUMAH SUSUN MURAH, STRATEGI DAN TANTANGANNYA, Maret, Jakarta.

Sandi Siregar, 1985 : MANUSIA DAN LINGKUNGAN ARSITEKTURNYA, Suatu Telaah Ringkas, Majalah CIPTA No. 66 / 1985, Jakarta.

Siswono Yudohusodo, 1991 : MANAJEMEN LAHAN KOTA DALAM PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH, Makalah dalam MAKSI X, Badan Kerjasama Antar Kota Seluruh Indonesia, Jakarta.

Tulus Widiarso, 1995 : PERUMAHAN BERPENGHASILAN RENDAH DAN ASPEK, Majalah KONTRUKSI, Mei, Jakarta.

Yeang, Ken, 1996 : THE SKYSCRAPER, BIOCLIMATICALLY CONSIDERED, Laboratorium Perancangan Bangunan - Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Tarumanegara, Jakarta.